

immobilia

«RISKY BUSINESS?»

SEITE4



IMMOBILIENPOLITIK. Geldwäschereigesetz bald auch für den Immobilienhandel?.....	08
IMMOBILIENWIRTSCHAFT. Mieten steigen langsamer als Reallohn.....	22
BAU & HAUS. Gebäudeerneuerung – die immobilienwirtschaftliche Perspektive	47

FERNAB DER REALITÄT



URS GRIBI

«Kaum ein anderes Geschäft ist derart mannigfaltigen Kontrollen unterworfen wie der Immobilienhandel.»

• Genügen ein paar aufgeregte Medienberichte über angeblich dubiose Transaktionen beim Kauf einer Millionenvilla am Genfersee, um eine ganze Branche einem Generalverdacht auszusetzen? Für den Bundesrat offenbar schon. Wie sonst lässt sich erklären, dass er die Immobilienwirtschaft dem Geldwäschereigesetz unterstellen will – obwohl das Missbrauchspotenzial, das der Bundesrat herbeiredet, so in der Praxis gar nicht existiert?

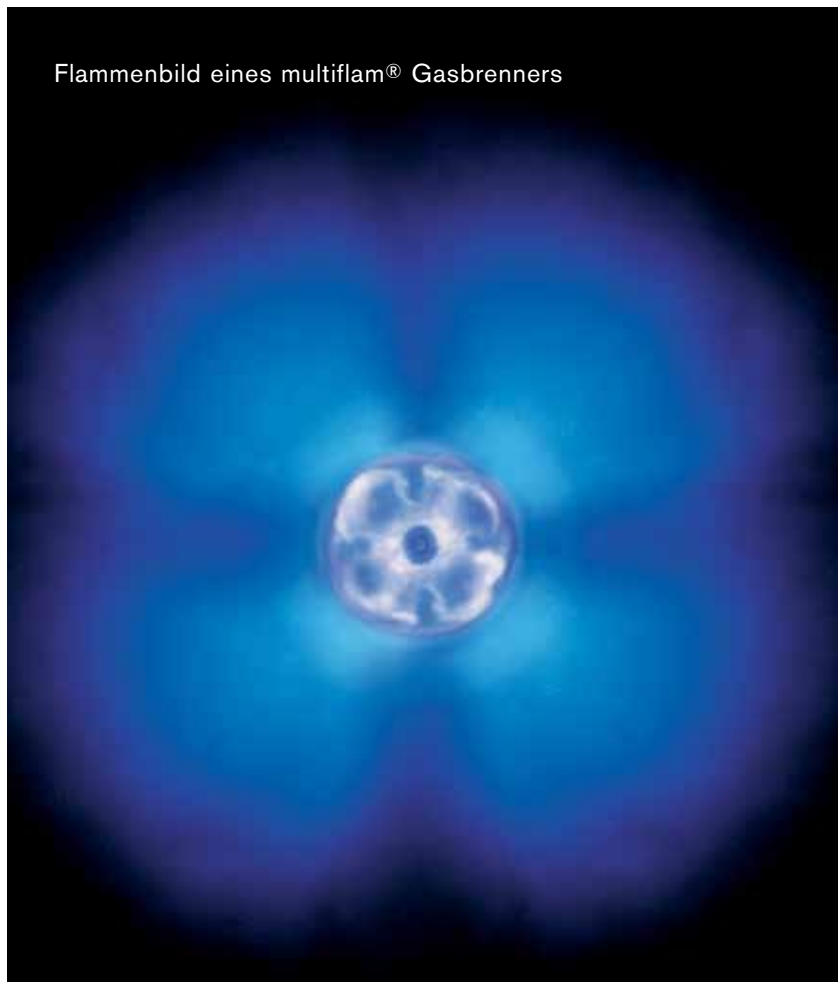
Immobilienkäufe und -verkäufe werden praktisch ausnahmslos über Banken abgewickelt. Alles andere entspricht nicht der Berufspraxis, wie wir sie tagtäglich erleben. Und die Banken sind seit langem schon an das Geldwäschereigesetz gebunden. Kaum ein anderes Geschäft ist derart mannigfaltigen Kontrollen unterworfen wie der Immobilienhandel. Und trotzdem meint der Bundesrat, es bestehe Handlungsbedarf.

Den sieht die Bundesverwaltung auch noch anderswo: Offenbar wird ernsthaft geprüft, die Verwendung von Alterskapital für den Haus- oder Wohnungskauf einzuschränken. Befürchtet wird, dass zu viele Vorbezügler später in finanzielle Engpässe geraten könnten. Belegen kann der Bund dies allerdings nicht. Die Parallele hierbei: Beide Male ist mehr als fragwürdig, ob überhaupt Anlass zur Sorge besteht. Und beide Male meint der Bund, er müsse präventiv eingreifen, aus Sorge vor dem theoretisch Denkbaren.

Die Tendenz, alles Erdenkliche gesetzlich absichern zu wollen, allzu oft fernab jeder Realität, ist unübersehbar. Manchmal reicht dafür schon ein Generalverdacht wie beim Geldwäschereigesetz. Dagegen müssen wir uns wehren – und das in aller Deutlichkeit.

Ihr Urs Gribi •

Flammenbild eines multiflam® Gasbrenners



Die Kunst des Feuermachens

Seit Jahrzehnten versteht man sich bei Weishaupt auf die hohe Kunst der Feuerungstechnik und entwickelt sie ständig weiter. Ein Paradebeispiel dafür ist die Weishaupt multiflam® Technologie. Sie reduziert die Emissionswerte von Gas-, Öl- und Zweistoffbrennern auf ein extrem niedriges Niveau. Langjähriges Know-how und modernste Digitaltechnik sind die Kennzeichen aller Weishaupt Brenner von 12 bis 22'000 kW, ob für fossile oder auch biogene Brennstoffe. Weishaupt AG, Chrummacherstrasse 8, 8954 Geroldswil ZH
Tel.: 044 749 29 29, Fax: 044 749 29 30, 24-h-Service: 0848 830 870
www.weishaupt-ag.ch, www.meteocentrale.ch

Das ist Zuverlässigkeit.

–weishaupt–



Brenner

Brennwerttechnik

Solarsysteme

Wärmepumpen



Titelbild:
Immobilieninvestoren bewegen sich
derzeit auf einem schmalen Pfad.
(Bild: bulentgultek/istockphoto.com)

FOKUS

- 4 «RISKY BUSINESS?»**
Immobilieninvestoren gehen angesichts sinkender Renditen und Anlagenotstand möglicherweise bei ihren Anlagen höhere Risiken ein.
- 7 SEHR ENGER RAHMEN FÜR VERSICHERER**
Versicherungsgesellschaften haben es im derzeitigen Marktumfeld und unter den Anlagerestriktionen des Bundes besonders schwer.

IMMOBILIENPOLITIK

- 8 HANDEL UNTER GENERALVERDACHT**
Der Widerstand gegen die Verschärfung des Geldwäschereigesetzes zum Nachteil der Immobilienwirtschaft wächst.
- 9 PIRMIN SCHWANDER IM INTERVIEW**
Der SVP-Nationalrat erklärt, warum er mit einer Interpellation gegen die Verschärfung des Geldwäschereigesetzes vorgeht.

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

- 12 ERTRAGSPERFORMANCE UNTER DRUCK**
Steigende Preise belasten gemäss IAZI die Renditelienschaften.
- 22 MIETZINSENTWICKLUNG – VERZERRTE WAHRNEHMUNG**
Die Mieten in der Schweiz sind in der Vergangenheit weniger stark gestiegen als angenommen.
- 24 «ÜBER EINE MILLIARDE INVESTIERT»**
Hans Kaufmann, Direktor IKEA Immobilien AG, freut sich auf die Eröffnung des neunten Einrichtungshauses in der Schweiz.
- 28 GUTE AUSSICHTEN IN DEUTSCHLAND**
Ausbildungsabgänger dürfen auf eine Anstellung in der Immobilienwirtschaft hoffen – allerdings bei sinkenden Einstiegslohnen.
- 30 BELEBTERE NACHFRAGE**
Die Perspektiven auf dem Büroflächenmarkt hellen sich weiter auf. Ausschlaggebend ist das Wachstum der Beschäftigung.
- 32 VIELFÄLTIGER RENDITEBEGRIFF**
SEK/SVIT befragt Fachleute nach den von ihnen verwendeten Renditekennzahlen.

IMMOBILIENRECHT

- 38 LÄRM: MIETRECHTSMANGEL NUR IM EXTREMFALL**
Das Mietgericht Zürich gewährt eine Mietzinsreduktion nur unter strengsten Bedingungen – ein wegweisender Entscheid.
- 41 NEUERUNGEN BEIM BAUHANDWERKERPFANDRECHT**
Mit der Absicht, Bauhandwerker besser zu schützen, entstehen neue Unsicherheiten.

MANAGEMENT

- 44 ÜBER INTERNET ZU EINER NEUEN STELLE**
Neue Medien spielen auf dem Arbeitsmarkt eine immer grössere Rolle. Arbeitgeber tun sich gerade mit Social Media aber noch schwer.

BAU & HAUS

- 47 SANIERUNG AUS WIRTSCHAFTLICHER SICHT**
Energetisch und baulich mögen Sanierungen unbestritten sein – doch wirtschaftlich?
- 48 KÜCHEN WECKEN EMOTIONEN**
Roland Gemperle, Priora, spricht über die Bedeutung der Küchenplanung für Käufer und Promotoren.
- 51 RICHTIGER UMGANG MIT BAUSTOFFEN**
Die Wiederverwendung und das Recycling von Bauabfällen muss optimiert werden, findet Professor Gerhard Schneider.
- 53 VORBOTEN EINER LICHTREVOLUTION**
Anspruchsvolle Anwendungen zeigen die enormen Vorteile und das Potenzial von LED.
- 56 UNVERZICHTBARES GEBÄUDEMERKMAL**
Die Ökobilanz dürfte schon in einigen Jahren zu einem unverzichtbaren Instrument am Immobilienmarkt werden.

IMMOBILIENBERUF

- 60 SEMINAR ZUR REVISION IMMOBILIENSACHENRECHT**
- 62 ZERTIFIZIERUNG VON OBJEKTMANAGERN**
Ein erster Kompetenz-Check steht vor der Tür.
- 64 SEMINARE UND TAGUNGEN**
- 67 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN**

VERBAND

- 74 SVIT SUMMER CAMPUS – BEACHTLICHER ERFOLG**
180 Teilnehmer profitierten von kompakter Weiterbildung im Modulsystem.
- 79 NEUE DIREKTIONSASSISTENTIN**
Lea Postizzi stellt sich vor und spricht über ihre ersten Monate beim SVIT.
- 80 GV SVIT TICINO**
Die Mitgliederorganisation begrüsst ihr 100. Mitglied.

MARKTPLATZ

- 69 STELLENINSERATE**
- 82 PUBLIREPORTAGEN & PRODUKTE-NEWS**
- 94 BEZUGSQUELLENREGISTER**
- 97 ADRESSEN & TERMINE**
- 98 ZUGUTERLETZT**
- 98 IMPRESSUM**

• ZITIERT



„Das anhaltende Tiefzinsumfeld hat sich auf die Diskontierungssätze ausgewirkt. Steigende Zinsen werden eine grössere Volatilität der Immobilienbewertungen nach sich ziehen.“

MARTIN SIGNER

Präsident des Verbandes der Immobilien-Investoren (VIV) und Geschäftsführer von Swiss Life Property Management AG.

«Risky Business?»

Private und Institutionelle investieren angesichts sinkender Renditen teilweise in risikoreichere Segmente und Objekte. Im Fall eines Zinsanstiegs oder eines Nachfragerückgangs könnten daraus Problemfälle entstehen.

IVO CATHOMEN*

STEIGENDE PREISE – SINKENDE RENDITEN. Der Schweizer Markt für Renditeliegenschaften steht seit Jahren als attraktive Anlagealternative zu den Wertpapiermärkten im Fokus. Diese Anziehungskraft hat sich mit der Finanz- und Immobilienkrise an den Märkten in Übersee und in verschiedenen Staaten der Europäischen Union noch verstärkt. Der hiesige Markt erwies sich in der Phase der internationalen Korrektur als ausgesprochen robust. Die Lehren aus dem Einbruch des Marktes Anfang der 1990er-Jahre und eine vergleichsweise moderate Preisentwicklung werden immer wieder als Gründe genannt.

Fredy Hasenmaile, Head Real Estate Analysis von Credit Suisse, spricht von einer neuen Investorenschicht am Schweizer Immobilienmarkt. «Seit der Lehman-Pleite stellen wir eine verstärkte Hinwendung von Privaten zu Direktin-

vestitionen fest, die davor keine oder nur indirekt in Immobilien angelegt hatten.» Inzwischen sind auch vermehrt ausländische Investoren dem hiesigen Markt wohlgesinnt, nachdem sie in der internationalen Boom-Phase noch die Nase über die bescheidene Performance gerümpft hatten. Und schliesslich verschärft die derzeitige Franken-Hausse die Bewegung in den helvetischen Markt zusätzlich. Ein Teil der Kapitalzuflüsse dürfte seinen Weg in den Immobilienmarkt finden. Trotz gewisser Ungleichgewichte zwischen Neuproduktion, Zuwanderung und Nachfrage sind die Aussichten günstig. Also alles gut soweit.

Doch die Kehrseite der Medaille ist, dass die Performance von Renditeimmobilien unter mächtigem Druck steht. Wo die Nachfrage grösser ist als das Angebot, steigen bekanntlich die Preise und sinkt die Rendite. Im 2. Quartal 2011 legten die Preise für Mehrfamilienhäuser in der Schweiz im Vergleich zum 1. Quartal um 4,1% zu, auf Jahresbasis gerechnet um 6,7%, wie das Beratungsunternehmen IAZI in seinem neuesten Newsletter mitteilt (siehe auch Beitrag auf Seite 12). Dieser Preisanstieg verdeutlicht, dass der Markt für Renditeimmobilien am Austrocknen sei. Nach Einschätzung von Marktbeobachtern ist dies eine sehr zurückhaltende Umschreibung der gegenwärtigen Marktsituation. Denn über einen illiquiden Markt beklagen sich kaufwillige Investoren nun schon seit geraumer Zeit. Jetzt hat sich die Situation noch verschärft.

Die recht hohe Gesamrendite dürfe nicht darüber hinwegtäuschen, dass die markant gestiegenen Preise die Renditen der angebotenen Immobilien stark sinken lassen, schreibt IAZI weiter. Die Performance der Renditeimmobilien belief sich im 2. Quartal auf 5,2% und über ein Jahr betrachtet auf 11,2%. Allerdings macht der Anteil der Wertsteigerung an

Trockag

Wänn's uns Trockne gah!™

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

www.trockag.ch

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



der Jahresperformance 6,7% aus. «Die Bruttoanfangsrenditen sind so sehr unter Druck geraten, dass es sich für institutionelle Anleger kaum noch rechnet, Objekte zu erwerben», sagt Donato Scognamiglio, CEO IAZI. «Zurzeit wechseln Objekte deutlich unter 5% die Hand. Käufer solcher Angebote sind vornehmlich private Investoren, deren primäres

«Die Institutionellen müssen sich Gedanken machen, wie sie mit den gegenwärtigen Marktbedingungen umgehend wollen», ist Fredy Hasenmaile überzeugt. «Um dem Renditedruck auszuweichen, wenden sie sich teilweise anderen Immobiliensegmenten zu, die bei grösserer Volatilität eine tendenziell höhere Rendite versprechen. In Frage kommen auch Spe-

Stefan Schürmann, Immobilienanalyst der Bank Vontobel, sieht die von ihm beobachteten kotierten Immobiliengesellschaften in einem Dilemma. «Die kotierten Gesellschaften brauchen eine Rendite von mindestens 5% auf ihren Liegenschaften, damit ihr Geschäftsmodell funktioniert.» Komme heute ein grösseres Objekt in den Verkauf, das für die Kotierten interessant wäre, so stelle sich durch die konkurrierenden Gebote schliesslich eine Rendite von 3,5 bis 4,5% ein. «Da können die Publikumsgesellschaften nicht mithalten.»

Dass die kotierten Gesellschaften systematisch von ihren Anlagerichtlinien abweichen müssten, um investieren zu können, hält Stefan Schürmann aber für eher unwahrscheinlich. «In Einzelfällen mag dies vorgekommen sein. Die Beurteilung ist aber immer eine Interpretationssache.» Private Investoren seien der Verlockung, bei einem suboptimalen Objekt aufzuspringen, in viel stärkerem Mass ausgesetzt.

„ Alles in allem ist die Anlagestrategie der kotierten Gesellschaften noch immer sehr konservativ. Einzelne Projekte bringen deren Gesamtbilanz nicht aus dem Lot. »

STEFAN SCHÜRMAN, BANK VONTOBEL

Ziel es ist, ihr Geld in einen sicheren Hafen zu bringen.» Das bestätigt auch Fredy Hasenmaile: «Viele private Investoren geben sich in der Aussicht auf einen stetigen Cashflow und aus dem Wunsch nach Stabilität mit einer geringeren Rendite zufrieden. Diese Genügsamkeit geht zulasten der Institutionellen, die höhere Renditevorgaben kennen. Es ist auch nicht von der Hand zu weisen, dass die neuen Käuferschichten die Risiken und den Aufwand falsch einschätzen.»

HÖHERES RISIKO ODER WENIGER RENDITE? Damit stellt sich die zentrale Frage, wie sich die um ihre traditionellen Anlageobjekte «geprellten» institutionellen Investoren verhalten. Machen sie die Faust im Sack und halten sich von Transaktionen zurück – oder nehmen sie bei anhaltender Hausse über kurz oder lang die schrumpfenden Renditen murrend hin? Oder gehen sie gar höhere Risiken ein, um ihre Rendite zu halten und ihr Kapital überhaupt anlegen zu können? Die Antwort lautet: ein wenig von allem.

zialimmobilien, von denen man zuvor die Hände gelassen hat – beispielsweise Parkhäuser oder Verkaufsflächen.» Tendenziell sei eine grosszügigere Interpretation der eigenen Anlagerichtlinien festzustellen, in Einzelfällen sei es auch zu Anpassungen derselben gekommen.

Andreas Bleisch, Partner und Berater bei Wüest & Partner, sieht den Trend

ENTWICKLUNG ALS ALLERWELTSMITTEL. Am stärksten ist die Bewegung hin zur Immo-

„ Wir beobachten einen klaren Trend zu höheren Risiken – aber vor allem von Privaten und kleineren Gesellschaften. Dies birgt ein gewisses Gefahrenpotenzial. »

ANDREAS BLEISCH, WÜEST & PARTNER

zu neuen Feldern ebenfalls: «Investoren begeben sich vermehrt in neue Bereiche – Einkaufscenter, Liegenschaften im Baurecht oder «Sale and lease back»-Transaktionen. Zudem haben Anlagegefässe mit einer opportunistischen Strategie Zulauf.»

bilienentwicklung von Liegenschaften für den eigenen Bestand oder von Promotionsobjekten. Besonders Investoren mit einem Bezug zum Baugewerbe sehen in diesem Feld mit höheren Margen einen Ausweg. Doch hier lauert eine gewisse Gefahr, an der Nachfrage vorbei auf Hal-





ANZEIGE

swiss
/// valuation group

Bewertung von Immobilienportfolios und Einzelobjekten

Swiss Valuation Group AG
Die gesamtschweizerische Expertengruppe für die
Bewertung von Immobilien | www.valuationgroup.ch

Basel 061 301 88 00
Bern 031 331 80 22
Zürich 044 380 42 00

«SEHR ENGER RAHMEN FÜR VERSICHERER»



• **Wo suchen Versicherer in ihren engen regulatorischen Leitplanken ihre Anlagemöglichkeiten? «Immobilien» hat beim Präsidenten des Verbandes der Immobilien-Investoren (VIV), Geschäftsführer von Swiss Life Property Management AG und VR-Präsident der Livit AG, Martin Signer, nachgefragt.**

— **Martin Signer, wo investieren Versicherungsgesellschaften im Umfeld sinkender Renditen und ausgetrockneter Märkte einerseits und unter den Restriktionen der Finma andererseits am Immobilienmarkt?**

— Die Anlagerichtlinien der Finma stecken einen sehr engen Rahmen für Investitionen ins gebundene Vermögen. Schwergewichtig werden Neuaquisitionen in Büro- und Geschäftshäuser in den Schweizer Grossstädten und deren Agglomerationen getätigt. Im Mietwohnungsmarkt werden trotz des grossen damit verbundenen Aufwandes vermehrt Neubauprojekte akquiriert und realisiert.

— **Nehmen Versicherungsgesellschaften wie Swiss Life bewusst auch höhere Risiken in Kauf, um eine höhere Rendite zu erzielen?**

— Wir bleiben unseren langfristigen Anlagepolitik treu: Die Objekt- und Lagequalität muss den Ansprüchen einer nach-

haltigen Investitionspolitik genügen. Die hohe Portfolioqualität soll in ihrer Substanz nicht beeinträchtigt werden.

— **Investieren die Versicherer auch ausserhalb der gemäss Finma anrechenbaren Kategorien?**

— Grundsätzlich nicht. Mehrere Versicherer, so auch Swiss Life, haben hingegen neue Anlagegefässe wie zum Beispiel Immobilienfonds oder Anlagestiftungen lanciert, für die nicht die gleichen Restriktionen gelten wie sie von der Finma für das gebundene Vermögen angewendet werden.

— **Wie hat sich das Gesamtrisiko der Immobilienportfolios der Versicherer nach Ihrer Einschätzung in den letzten Jahre verändert?**

— Die Immobilienportfolios im gebundenen Vermögen der Versicherer haben sich in der Folge unveränderter gesetzlicher Rahmenbedingungen aus Sicht des Gesamtrisikos kaum verändert. Das gilt insbesondere in Bezug auf die nutzungs- und geografischen Allokationen. Hinsichtlich der Bewertungsrisiken kann jedoch festgestellt werden, dass sich das andauernde Tiefzinsumfeld auf die Diskontierungssätze ausgewirkt hat und dass dies bei steigenden Zinsen eine grössere Volatilität der Bewertungen nach sich ziehen wird. •

de und damit Leerstände zu produzieren. Solange die Nachfrage weiter anzieht und auch im gewerblichen Bereich der teilweise bestehende Überhang langsam abgebaut wird, kann die Rechnung aufgehen. Ausschlaggebend ist hier – wie überall am Immobilienmarkt – die Lage der Objekte.

Den Trend zu Entwicklungsprojekten bestätigt auch Stefan Schürmann. Dies gelte aber nur für jene, die auch das nötige Know-how und die Kapazitäten mitbringen würden. «Allreal und Mobimo sind hier in einer besseren Ausgangslage als beispielsweise PSP Swiss Property, von der wir in jüngster Zeit kein Wachstum mehr gesehen haben und die mächtig unter Zugzwang steht.»

Dass Entwicklungsprojekte mit einem höheren Risiko verbunden sind, mag Ste-

eingeschätzt werden», findet Fredy Hasenmaile. Diese Meinung teilt auch Stefan Schürmann: «Wenn sich die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen verändern, Zinsen steigen, der Markt plötzlich dreht und die Nachfrage nachlässt, sind Spezialimmobilien oder Entwicklungsprojekte einem höheren Risiko ausgesetzt.» «Dann wären besonders Investoren stärker exponiert, die vom Anlage- und nicht vom Nachfragedruck getrieben wurden. Hier haben sich teilweise unheilige Allianzen zwischen Investoren und Entwicklern bzw. Generalunternehmern ergeben», ergänzt Andras Bleisch.

Tatsache ist auch, dass die risikoträchtigeren Investitionen im derzeitigen Marktumfeld in den Bewertungen nicht zum Tragen kommen. Andreas Bleisch

» Vor dem Hintergrund der letzten zehn Jahre mit stabiler Entwicklung steigt die Gefahr, dass Risiken nicht mehr richtig eingeschätzt werden.«

FREDY HASENMAILE, CREDIT SUISSE

fan Schürmann nur bedingt bestätigen. «Die kotierten Gesellschaften verfügen über genügend Erfahrung mit Entwicklungsprojekten und fokussieren sich auf längerfristige Zyklen.»

TENDENZIELL STEIGENDE RISIKOBEREITSCHAFT. Auch wenn von einer steigenden Risikobereitschaft der Investoren ausgegangen werden kann, betrachtet Fredy Hasenmaile die Entwicklung nicht als problematisch. «Im gesamten Anlageuniversum ist die Volatilität von Immobilienanlagen unterdurchschnittlich. Eine Erhöhung des Immobilienanteils führt in einem Portfolio vielfach zu einer Abnahme des Gesamtrisikos.» Andreas Bleisch sagt dazu: «Über den Gesamtmarkt hinweg sind die «Core Investments» der institutionellen Anleger sehr robust. Der jetzige Trend in neue Immobilienfelder ist angesichts der Summe nicht problematisch.»

«Zentral ist die Frage, ob die Risiken für die Zukunft auf der Grundlage der Erfahrungen der vergangenen Jahre richtig

dazu: «Wenn wir beispielsweise für den Jahresabschluss einer Gesellschaft Bewertungen vornehmen, so stützen wir uns auf den gegenwärtigen Marktwert ab. Die Risiken im Sinne des Risikomanagements fallen nicht in Betracht.» Aber gerade die Entwicklungs- und Promotionsprojekte fallen nach einem gängigen Risikoverständnis in eine höhere Kategorie. Neben Projektrisiken sind sie den Marktbewertungen in stärkerem Mass ausgesetzt als voll vermietete Liegenschaften.

Stefan Schürmann bestätigt: «Das Risiko, das wir im Zusammenhang mit kotierten Immobiliengesellschaften ausweisen, bezieht sich in erster Linie auf die Volatilität der Aktienkurse. Projekt- und Objektrisiken fallen nur indirekt in Betracht.»



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

Handel unter Generalverdacht

Gegen die Verschärfung des Geldwäschereigesetzes (GwG) zum Nachteil der Immobilienwirtschaft wächst über die Grenzen der Branche hinaus Widerstand. Bald muss der Bundesrat Farbe bekennen.

SIMON HUBACHER*

LINKS-GRÜNER VORSTOSS. Der Bundesrat plant, die Immobilienwirtschaft dem Geldwäschereigesetz (GwG) zu unterstellen. Ende 2010 reichten Nationalrätin Brigit Wyss (Grüne) und Nationalrat Carlo Sommaruga (SP) entsprechende Vorstösse ein.

„Dass überhaupt ein Missbrauchspotenzial besteht, wird von der Immobilienwirtschaft bestritten.“

In seinen Antworten sah der Bundesrat «ein mögliches Missbrauchspotenzial» bei «Immobilienkäufen, bei denen die Zahlungsabwicklung ausserhalb des Geltungsbereichs des GwG beispielsweise über ausländische Banken oder durch Barzahlungen» erfolgt. Als Beispiel dafür wurden in verschiedenen Medien «dubiose Transaktionen bei Luxusimmobilien» am Genfersee aufgeführt, bei denen mutmasslich «Gelder krimineller Herkunft» verwendet worden sein sollen.

Für den Bundesrat war dies Anlass genug, um sein altes Anliegen, den Immobilienhandel ebenfalls dem GwG zu unterstellen, wieder aufzunehmen. Bereits 2005 hatte er davon nur aufgrund negativer Vernehmlassungsantworten Abstand genommen. Jetzt überprüft das Eidgenössische Finanzdepartement zusammen mit dem

Justizdepartement diesen Bereich erneut und will «bei erhöhtem Missbrauchspotenzial geeignete Massnahmen» vorschlagen. Erst das Resultat der Überprüfung werde zeigen, ob eine allfällige Anpassung im Geldwäschereigesetz oder in einem anderen Erlass aus dem Grundbuch- oder Sachenrecht erfolgen müsste.

BESTRITTENES MISSBRAUCHSPOTENZIAL. Dass überhaupt ein Missbrauchspotenzial besteht, wird von der Immobilienwirtschaft bestritten. «Bargeldtransaktionen im Immobilienhandel sind extrem selten und entsprechen überhaupt nicht dem Praxisalltag», hält SVIT-Präsident Urs Gribi fest. «Der Bundesrat schießt mit seinen Plänen wieder einmal völlig über das Ziel hinaus.» Vielmehr werden praktisch alle Immobilientransaktionen seit jeher über Banken abgewickelt, die dem GwG unterstehen und zudem beim Thema Geldwäscherei strenge interne Vorschriften anwenden.

BREITE ABLEHNUNG. Der Dachverband der Schweizer Immobilienwirtschaft wird die Pläne des Bundesrates bekämpfen, wie SVIT-Präsident Urs Gribi ankündigt. Entsprechende Schritte wurden in den vergangenen Wochen eingeleitet. Dazu zählt neben politischen Kontakten auch eine Online-Umfrage bei den Mitgliedern, deren Resultate in der nächsten «Immobilien» detailliert vorgestellt werden. Erste Ergebnisse zeigen klar, dass die Immobilienwirtschaft ihrer Sorgfaltspflicht auch ohne GwG-Unterstellung heute bereits grossflä-

chig nachkommt. So haben zahlreiche Unternehmen aus eigenem Antrieb interne Kontrollen eingeführt, um allenfalls vorhandene Risiken auszuschliessen.

Was der Bundesrat genau im Schilde führt, darüber wird er in Kürze Auskunft geben müssen. Nationalrat Pirmin Schwander (SVP) hat Mitte Juni eine Interpellation eingereicht. Er will Details wissen zu dem von den Medien als dubios dargestellten Kauf einer Millionenvilla am Genfersee durch die Tochter des Präsidenten von Kasachstan (siehe auch Interview mit Nationalrat Schwander). Der Vorstoss wird frühestens in der Wintersession von der

„Zahlreiche Unternehmen haben aus eigenem Antrieb interne Kontrollen eingeführt.“

grossen Kammer behandelt werden. Spätestens dann wird Klarheit bestehen, wie ernst es der Landesregierung ist, den Immobilienhandel dem Geldwäschereigesetz zu unterstellen.



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

ANZEIGE



Beraten, planen und realisieren. Ihr Partner für Strom und Wärme aus der Sonne. Gebäudeenergie, die auch ästhetisch überzeugt.

BE Netz AG | Luzern | Ebikon | Zürich | 041 319 00 00 | info@benetz.ch | www.benetz.ch

BE | NETZ
Bau und Energie

«Wehre mich gegen Pauschalisierung»

SVP-Nationalrat Pirmin Schwander sieht keinen Handlungsbedarf, den Immobilienhandel dem Geldwäschereigesetz zu unterstellen. In einer Interpellation verlangt er vom Bundesrat eine Stellungnahme.

SIMON HUBACHER •

Nationalrat Pirmin Schwander (SVP) hat Mitte Juni mit sechs Mitunterzeichnern eine Interpellation eingereicht, in der er vom Bundesrat Details zu dem von den Medien als dubios dargestellten Kauf einer Millio-nenvilla am Genfersee fordert.

– Was war der Auslöser für Ihre Interpellation zum Thema Immobilienhandel und Geldwäscherei?

– Im Jahre 2010 kaufte die Tochter des Präsidenten von Kasachstan in Anières eine Villa mit Seeanstoss für 74,4 Mio. CHF. In der Folge wurden Forderungen laut, den Immobilienhandel dem Bundesgesetz über die Bekämpfung der Geldwäscherei (GwG) zu unterstellen. Dieser Einzelfall wurde sofort zum allgemeinen Fall hochstilisiert, ohne die Details zu kennen. Der Bundesrat soll nun Auskunft geben.

– Betrachten Sie den Fall am Genfersee als Einzelfall?

– Im Raum Genfersee sind die Immobilienpreise enorm gestiegen. Hohe Preise sind aber noch lange kein hinreichendes Indiz für Geldwäscherei. Momentan spielt der Markt einfach verrückt. Der Bundesrat sollte vielmehr den tatsächlichen Gründen für die Preiserhöhungen nachgehen.

» Ein einzelner Verdachtsfall rechtfertigt keine Unterstellung und Behinderung einer ganzen Branche.»

– Schiesst der Bundesrat mit seinen Plänen über das Ziel hinaus?

– Ja. Ich wehre mich, wenn der Bundesrat eine Branche einfach unter Generalverdacht stellt und seine Hausaufgaben nicht macht.

– Besteht für Sie Handlungsbedarf, die Immowirtschaft dem GwG zu unterstellen?

– Nein. Beim Immobilienhandel erfolgt der Geldfluss in aller Regel von Bank zu Bank. Und die (meistens) zwei involvierten Banken unterstehen dem GwG und prüfen die Herkunft der Gelder. Es wird also schon zweimal geprüft. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf, es sei denn, der Bundes-



• BIOGRAPHIE

Pirmin Schwander
Der Schwyzer SVP-Nationalrat (*1961) ist seit 2003 Mitglied der Grossen Kammer. Der Dr. oec. publ. ist Gründer und Mitinhaber verschiedener KMU. •

rat unterstelle unseren Schweizer Banken, sie würden ihrer Pflicht nicht nachkommen.

– Genügen die heutigen Vorschriften, um Geldwäscherei im Immo-handel wirksam zu unterbinden?

– Im internationalen Vergleich gehören unsere Gesetze und Vorschriften zu den strengsten. Und unsere Schweizer Banken

nehmen ihre Aufgaben im Zusammenhang mit der Geldwäscherei sehr ernst und arbeiten hervorragend. Nach den heutigen Bestimmungen ist Geldwäscherei im Immobilienhandel praktisch nur über Barzahlungen oder fiktive Rechnungen möglich. Wie soll das über neue Gesetze verhindert werden? Insbesondere hier gilt die Devise: Jedes neue Gesetz schafft neue Lücken. •

ANZEIGE

arnold systems.ch
bedachungssysteme olten 062/2968181



Willkommen bei der **Bank, die auch ein KMU ist.**

Als lokale, unternehmerisch unabhängige Bank sind wir selbst ein KMU und kennen deshalb Ihre Herausforderungen bestens. Wir sind flexibel, engagieren uns für Ihre Ziele und sprechen Ihre Sprache. Gleichzeitig sind wir Teil der Raiffeisen Gruppe mit über 200 Firmenkundenberatern. Dadurch verfügen wir über ein weitreichendes Netzwerk und das Know-how, um Sie kompetent und zukunftsorientiert zu beraten. Vertrauen auch Sie – wie bereits jedes dritte KMU in der Schweiz – einem fairen und soliden Partner. Ganz gleich, ob es um Zahlungsverkehr, um Liquidität oder um Investitionen geht. Vereinbaren Sie jetzt einen Beratungstermin.

www.raiffeisen.ch/kmu

Wir machen den Weg frei

RAIFFEISEN

SCHWEIZ

NEUES INFORMATIONSANGEBOT ZUR MIETSCHLICHTUNG



Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) startet auf seiner Webseite ein Informationsangebot zu den Neuerungen bei den Schlichtungsverfahren in Mietsachen. Das Angebot umfasst Informationen zum Ablauf des Schlichtungsverfahrens, eine Gegenüberstellung der neuen ZPO-Bestimmungen mit den früheren Bestimmungen des Obligationenrechts sowie Angaben über die zuständigen Schlichtungsbehörden und Amtsstellen. Zudem hat das BWO einen Blog eingerichtet, der zur Förderung des Wissens- und Meinungsaustausches beitragen soll.

wie bisher durch die Erträge aus der Altlastenangabe gedeckt. Die Mitfinanzierung bei der Altlastenbearbeitung stellt eine zweckgebundene Spezialfinanzierung dar. Diese wird gemäss der Verordnung über die Abgabe zur Sanierung von Altlasten (VASA) seit 2001 über eine Abgabe auf der Ablagerung von Abfällen sichergestellt und hat keine direkten Auswirkungen auf die Bundesfinanzen. Der Bund beteiligt sich an der Altlastenbearbeitung bei Siedlungsabfalldeponien, Schiessanlagen und übrigen belasteten Standorten, bei denen die Verursacher, die für die Kosten aufkommen müssten, nicht mehr vorhanden oder zahlungsunfähig sind.

BUNDES RAT STARTET UMSETZUNG DER ZEB

Der Bundesrat hat die erste Vereinbarung zwischen Bund und SBB gutgeheissen, mit der das Projekt «Zukünftige Entwicklung der Bahninfrastruktur» (ZEB) umgesetzt wird. Das erste Paket umfasst primär Projekte, die im Zusammenhang mit der neuen

Eisenbahn-Alpentransversale (NEAT) und der Durchmesserlinie (DML) Zürich realisiert werden. Vor zwei Jahren bewilligte das Parlament einen Kredit von total 5,4 Mrd. CHF für das Projekt ZEB. Die erste Tranche umfasst zwölf Projekte im Umfang von 440 Mio. CHF. Die Projekte der ersten Umsetzungsvereinbarung geniessen im Rahmen von ZEB Priorität wegen fixen Inbetriebnahmeterminen (Gotthard-Basistunnel 2016/17, Ceneri-Basistunnel 2019, Durchmesserlinie Teilergänzung S-Bahn Zürich 2014/15). Weitere Ausbauten im Rahmen von ZEB werden später mit separaten Vereinbarungen zwischen dem Bund und den Bahnen für die Umsetzung freigegeben. ZEB ist das Nachfolgeprojekt von Bahn 2000 und soll bis 2025 realisiert werden.



Bild: SBB

KONSULTATION ZUM REFERENZZINSSATZ

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat im Rahmen einer Konsultation eine neue Festlegungsmethode zur Berechnung des hypothekarischen Referenzzinssatzes unterbreitet. Der Mieterverband Deutschschweiz hatte eine Anpassung der Modalitäten gefordert. Sowohl der SVIT Schweiz als auch der Hauseigentümergebund Schweiz (HEV) lehnen eine Anpassung ab. Eine Änderung der Modalitäten sei weder erforderlich noch angemessen, hält der HEV fest.



Bild: istockphoto.com

NEUER KREDIT FÜR SANIERUNG VON ALTLASTEN



Der Bundesrat hat einen neuen Verpflichtungskredit für die Sanierung von Altlasten zu Händen des Parlaments verabschiedet. Der Kredit von 240 Mio. CHF für den Zeitraum von 2012 bis 2017 wird

ANZEIGE

lentjesCONSULTING

**Ihre Immobilienkompetenz + mein Wissen im Personalbereich
+ Beziehungsnetz = unser Erfolg**

Ihre Ansprechpartnerin, wenn es um Stellensuche oder Personalfragen geht.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Iris Lentjes
Lentjes-Consulting, Beckenhofstrasse 1
8006 Zürich, Tel. 044 365 30 09 / 079 355 17 67
iris.lentjes@lentjes-consulting.ch

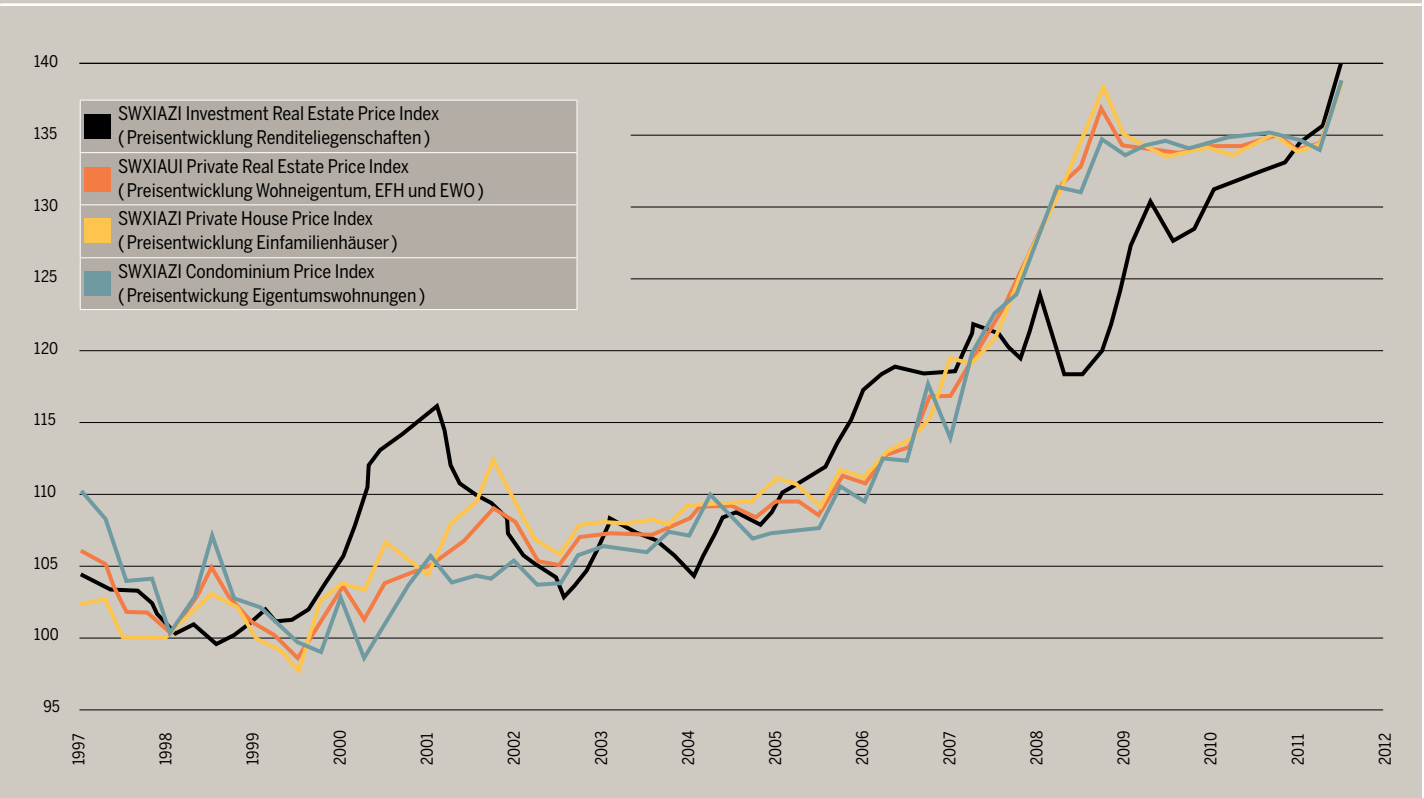


WWW.LENTJES-CONSULTING.CH

Preisanstieg lastet auf Renditeliegen

Am Wohnungsmarkt steigen die Preise aufgrund der hohen Nachfrage in allen Wohnsegmenten. Gemäss IAZI AG gerät die Ertragsperformance von Renditeliegenschaften dadurch unter Druck.

SWX IAZI REAL ESTATE PRICE INDIZES



«SWX IAZI Real Estate Price Indizes» beruhen auf qualitätsbereinigten Transaktionsdaten und repräsentieren mehr als die Hälfte aller in der Schweiz getätigten Handänderungen.

RED. ● **MANGEL AN MEHRFAMILIENHÄUSERN.** Im 2. Quartal 2011 stiegen die Preise für Mehrfamilienhäuser in der Schweiz im Vergleich zum 1. Quartal um 4,1%, auf Jahresbasis gerechnet um 6,7%. Das ist der stärkste Anstieg seit Beginn des «Rallies» im 2. Quartal 2009, nachdem zuvor eine kurze Preiskorrektur nach unten stattgefunden hatte. Der Preisanstieg verdeutlicht, dass der Markt für Renditeimmobilien am Austrocknen ist. Mangels ausreichender Gewinn- und Ertragsaussichten in den Anlagekategorien Aktien und Obligationen drängt viel Ka-

pital an die Immobilienmärkte. Die Anzahl der zum Verkauf stehenden Objekte sinkt. Oft ist, was heute auf den Markt kommt, morgen schon verkauft. «Auch wenn die Preishausse an den Boom Ende der 1980er-Jahre erinnert», sagt Professor Donato Scognamiglio, CEO IAZI AG, «so ist es doch falsch, von einer Immobilienblase bei Renditeimmobilien zu sprechen. Der Mangel an Kaufobjekten hat bislang nicht in einen von Spekulation getriebenen Bauboom umgeschlagen.»

Es sei vielmehr so, dass der ausgetrocknete Markt nach einer höheren Bautätigkeit verlange. Angesichts des

knapper werdenden Baulands müssten zunehmend auch Hochhäuser im Fokus der Bauherren stehen, und es wäre, sollten nicht verstärkt Baulandreserven abgebaut werden können, über Einzonungen nachzudenken. Die Performance der Renditeimmobilien belief sich im 2. Quartal auf 5,2%, über ein Jahr betrachtet auf 11,2%. Der Anteil der Wertsteigerung an der Jahresperformance von 11,2% beläuft sich auf 6,7%.

HOHE PREISE SENKEN ANFANGSRENDITEN. Die recht hohe Gesamtrendite darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass die markant gestiegenen Preise die Renditen der angebotenen Immobilien stark sinken lassen. «Die Bruttoanfängsrenditen sind so sehr unter Druck geraten, dass es sich für institutionelle Anleger kaum noch rechnet, Objekte zu erwerben», sagt Scognamiglio. Zurzeit würden Objekte deutlich unter 5% die Hand wechseln. Käufer solcher Angebote seien vornehmlich private Investoren, deren primäres Ziel

ANZEIGE



schaften

es sei, ihr Geld in einen sicheren Hafen zu bringen. Schweizer Immobilien stünden hoch in der Gunst, vor allem solche in Genf und Zürich.

Unter den hohen Preisen, beziehungsweise der tiefen Anfangsrenditen, leiden vor allem Versicherungen und Pensionskassen, die auf ausreichende Erträge zur Erfüllung ihrer Zahlungsverpflichtungen angewiesen sind. Als Alternativen zu Direktanlagen verblieben gemäss Scognamiglio Investitionen in eigene oder gemeinschaftliche Immobilienprojekte, beziehungsweise der Gang ins Ausland, wobei allerdings das Währungsrisiko mit einzukalkulieren sei und die unabdingbare lokale Expertise sichergestellt werden müsse.

EINFAMILIENHÄUSER SIND BEGEHRT. Nach gut zweijähriger Seitwärtstendenz kommt nun auch wieder Bewegung ins Preisgefüge von Einfamilienhäusern. Die Preise stiegen im 2. Quartal um 3,1%. Genau gleich hoch fiel der Preisanstieg über die letzten zwölf Monate aus. Dieser Anstieg sei dem austrocknenden Markt anzurechnen. Die tiefen Zinsen und die sich durchsetzende Meinung, dass diese sich angesichts der Schuldenproblematik in den Euro-Staaten auf absehbare Zeit auch kaum ändern würden, motiviere nun auch jene Personen Wohneigentum zu erwerben, die bislang gezögert hätten. Neben Schweizerinnen und Schweizern gehören auch viele Zuwanderer zu den Käufern. Die markantesten Preissteigerungen über den Zeitraum eines Jahres sind im Kanton Genf (+5,5%) sowie in der Waadt (+4,7%) zu beobachten.

TEURE EIGENTUMSWOHNUNGEN. Kräftiger als bei Einfamilienhäusern haben im 2. Quartal die Preise für Eigentumswohnungen zugenommen, nämlich um 3,8%. Der Anstieg über die letzten zwölf Monate betrug 3,0%. Auch in diesem Segment waren die kräftigsten jährlichen Preissteigerungen in der Westschweiz zu beobachten, so im Kanton Genf (+4,4%), gefolgt von der Waadt (+4,2%), dem Wallis (+4,1%) und dem Kanton Neuenburg (+4,0%).

Quelle: IAZI AG, Newsletter Juli 2011, Zürich

SCHWEIZ

LOHNERHÖHUNGEN FÜR 2011

Gemäss den jüngsten Erhebungen des Bundesamtes für Statistik (BFS) haben sich die Sozialpartner der wichtigsten Gesamtarbeitsverträge für das Jahr 2011 auf eine nominale Effektivlohnerhöhung von 1,6% geeinigt. Generell wurde eine Erhöhung von 0,9% und individuell von 0,7% zugesichert. Die Mindestlöhne wurden um 0,3% angehoben. Von den Lohnverhandlungen sind über 1 Mio. Arbeitnehmer betroffen.

GEBÄUDECHECK FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER

Mit dem Beratungsangebot Energie-Coaching unterstützt die Stadt Zürich Bauwillige, die energieeffizient sanieren oder bauen möchten. Rund 90 Beratungen konnten in den letzten zwei Jahren durchgeführt werden. Das Angebot erhält laut einer Befragung von Bauwilligen und Fachleuten sehr gute Noten. Anlässlich der

Halbzeit des vierjährigen Pilotprojekts bietet die Stadt Zürich mit der «Aktion Gebäudecheck» eine spezielle Kurzberatung ohne schriftlichen Bericht an. Die Aktion ist auf maximal 50 Mehrfamilienhäuser mit Sanierungsbedarf und mit mindestens 6 Wohnungen beschränkt.



WAADT GEGEN DAS HORTEN VON BAULAND

Der Kanton Waadt will vermeiden, dass Bauland gehortet wird. Er hat die revidierte Nutzungsplanung in die Vernehmlassung geschickt, die es den Gemeinden ermöglichen soll, unbebautes Land nach einer Frist kaufen zu können. Damit gegenüber den Landbesitzern keine Willkür entsteht, will die Regierung den Nutzungsplan

ANZEIGE



Betriebswirtschaftliches
Institut & Seminar Basel AG

Zertifikatslehrgang IMMOBILIENMARKETING

Berufsbegleitender Fernlehrgang zum
Zert. Immobilien-Marketingfachmann/-frau (BI)
in 6 Monaten

Eisengasse 6, 4051 Basel, Telefon 061 261 2000
info@bwl-institut.ch, www.bwl-institut.ch

revidieren. Darin soll definiert werden, in welchen Zonen die Besitzer mit solchen Verträgen zum Wohnungsbau gezwungen werden können. Der Nutzungsplan wurde im Rahmen der Revision des Raumplanungs- und des Baugesetzes bis zum 19. September in die Vernehmlassung geschickt.



Bild:istockphoto.com

ZERTIFIZIERUNG NACHHALTIGER GEBÄUDE

Die Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI) setzt sich seit ihrer Gründung Mitte letzten Jahres für das nachhaltige Entwickeln, Planen, Bauen und Betreiben von Immobilien in der Schweiz ein. Als Beitrag zur Erreichung dieses Ziels wurde das internationale DGNB-Bewertungssystem für nachhaltiges Bauen an die bestehenden Schweizerischen Normen und Richtlinien an-

gepasst. Ab sofort können neu sowie frühestens in den letzten fünf Jahren errichtete Büro- und Verwaltungsgebäude bis Ende September 2011 als Schweizer Erstanwendungsprojekte bei der SGNI-Geschäftsstelle angemeldet werden. Im August finden verschiedene Informationsveranstaltungen der SGNI statt.

MIETWOHNUNGEN DEUTLICH TEURER

Die Lage auf dem Schweizer Wohnungsmarkt hat sich im vergangenen Jahr leicht entspannt. Dazu beigetragen haben eine starke Neubautätigkeit und das im Vorjahr abgeflachte Bevölkerungswachstum. Die Märkte mit dem geringsten Leerwohnungsbestand befinden sich weiterhin in der Grossregion Zürich und Teilen der Westschweiz. Dies zeigt eine aktualisierte Untersuchung der Auswirkungen der Personalfreizügigkeit auf den Wohnungsmarkt. Die vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) publizierte Untersuchung stellt derweil für den Zeitraum 2005 bis 2010 bei den auf dem Markt angebotenen Mietwohnungen und Eigentumsobjekten einen regional zum Teil markanten Preisanstieg fest. Verantwortlich dafür war ein Nachfrageüberhang, der sich aus einem positiven wirtschaftlichen Umfeld und einem beträchtlichen Haushaltswachstum ergab. Ausländische Haushalte haben namentlich in den wirtschaftlichen Boomregionen zur hohen Nachfrage und damit einhergehenden Preissteigerungen beigetragen. Auf der anderen Seite sorgten ausländische Haushalte in wirtschaftlich weniger at-

traktiven Regionen für eine willkommene Zusatznachfrage, die den Wohnungsbestand besser auslastete.

KONTINUITÄT FÜR NATUREPLUS GESICHERT

Seit 1. Mai 2011 wird die Geschäftsstelle des internationalen Qualitätszeichens für ökologische Bauprodukte «Natureplus» von der Schweizerischen Interessengemeinschaft Baubiologie/Bauökologie SIB in Steckborn geführt. Mehr als 11% der Mitglieder bei Natureplus international, dem Verein für zukunftsfähiges Bauen und Wohnen, sind in der Schweiz ansässig. Die bisherige Geschäftsstelle von Natureplus Schweiz, die seit den Anfängen im Jahr 2002 von Felix Ribl im Büro Ernst Basler & Partner betreut wurde, suchte wegen Neuausrichtung eine Nachfolgelösung.

REKORDWERT VON NEUGRÜNDUNGEN

Laut dem Bonitätsdienstleister Dun & Bradstreet wurden im Juni 2011 in der Schweiz 558 Firmenkonkurrenzen registriert. Damit steigt die Zahl der Konkurse im ersten Halbjahr 2011 auf 3130 Fälle. Dies ist eine Zunahme um 4% gegenüber der Vorjahresperiode. Die Insolvenzen verursachten im ersten Halbjahr 2011 insgesamt 2106 Konkurse. Dies entspricht dem Wert des Vorjahres. Während die Insolvenzen in Zürich und im Espace Mittelland stiegen, sind sie in den anderen Regionen gesunken. Im ersten Halbjahr wurden 20 207 Firmen neu ins Handelsregister eingetragen. Dies sind 8% mehr als in der Vorjahresperiode.

ANZEIGE

1000 Franken für Ihre neue Holz-Pellet-Heizung!

Zum Jubiläum 10 Jahre Holz-Pellet in der fenaco-LANDI Gruppe, unterstützen wir 100 neue Pelletheizungen mit 1000 Franken. Profitieren Sie von diesem einmaligen Angebot! Mehr Informationen und das Antragsformular finden Sie auf www.holz-pellet.com.

holz-pellet.com
0800 PELLETT

fenaco-LANDI Gruppe

STEIGENDE ANGEBOTSMIETEN IN DER SCHWEIZ

Im Juni 2011 verzeichnen die Schweizer Angebotsmieten gemäss Homegate einen Anstieg von 0,3%. Im Vergleich zum Juni 2010 resultiert ein Anstieg um 2,1%. Der Homegate-Index «Schweiz» steht neu bei 118,14 Punkten. In der Region Zürich steigen die Mieten im Juni 2011 um 0,3%, der Anstieg in den Regionen Bern und Basel beträgt je 0,1%. Im Vergleich zum Vorjahresmonat nehmen die Mieten in Bern um 2,0%, in Zürich um 1,8% und in Basel um 0,8% zu. Neue Wohnungen legten im Jahresvergleich 3,6% zu, gefolgt von grossen Wohnungen mit 2,6% und den alten und kleinen Wohnungen mit je 1,5%.

UBS BUBBLE-INDEX WENIG VERÄNDERT

Der vierteljährlich publizierte UBS Swiss Real Estate Bubble Index steht aktuell bei 0,65. Dies entspricht einer geringen Zunahme gegenüber dem Vorquartal um 0,02 Indexpunkte und deutet auf einen «boomenden» Wohnungsmobilienmarkt ohne erhöhtes Überhitzungsrisiko hin. Gleichzeitig publiziert UBS auch eine regionale Karte, woraus Risikoregionen und potenzielle Risikoregionen (sogenannte Monitoringregionen) hervorgehen. Die Regionen Zürich, Genf und Lausanne zählen aufgrund ihrer nationalen Bedeutung weiterhin zu den riskantesten Regionen der Schweiz. Ebenfalls grössere Risiken gehen von den bedeutenden Agglomerationsregionen Zug, Pfannenstiel, March, Vevey, Nyon und Zimmerberg sowie der Tourismusregion Davos aus.

PROJEKTE

WEITERE BAUETAPPE IN SCHLIEREN

Auf dem ehemaligen Färbereial in Schlieren fand die Grundsteinlegung für ein Wohn- und Gewerbehäuser sowie für ein Wohnhochhaus im Minergie-Eco-Standard statt. Der Investor Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, der Immobilienentwickler Halter Entwicklungen und die Strabag AG Hochbau erstellen an der Brandstrasse 45-49 (Baufeld A2) ein gemischt genutztes Gebäude mit 62 Wohnungen auf sieben Obergeschossen sowie Gewerbe- und Verkaufsflächen im Erdgeschoss. Auf dem südlich gelegenen Baufeld B entsteht ein 15-geschossiges Hochhaus. Es umfasst 83 Wohnungen mit einer gesamthaften Wohnfläche von 7100 m². Zusätzlich sind im Erdgeschoss Gastronomieflächen für die Nutzung als Restaurant, Bar, Bistro oder Take-away vorgesehen. Die beiden Neubauten entsprechen den strengen Anforderungen des Gütesiegels Greenproperty.



ERDWÄRME FÜR 26 000 M² WOHNFLÄCHE

Viele Gebäude, die in den 1960er- und 1970er-Jahren erbaut wurden, müssen saniert werden. So auch die Überbauung Bruggächer in Mönchaltorf. Mit der Sanierung der bestehenden Ölheizung und dem Einsatz von Erdwärmesonden-



Die Solarprofis®

Die Schweizer Bauherrschaft vertraut den anerkannten Solarprofis® von Swissolar. Mit grossem Fachwissen realisieren Planer und Installateure Solar-Wärmeeinrichtungen in jeder Grösse auf Alt- und Neubauten. 5 m² Solarkollektoren decken 2/3 des Warmwasserbedarfs einer Familie während mindestens 25 Jahren. Mit der doppelten Kollektorfläche wird zusätzlich die Heizung unterstützt.

Die vollständige Liste der Solarprofis® in Ihrer Nähe sowie neutrale Informationen zu Wärme von der Sonne erhalten Sie auf www.swissolar.ch oder per Telefon 084 800 01 04.

SWISSOLAR 
Schweizerischer Fachverband für Sonnenenergie

Wärmepumpen können in Zukunft 80% der Heizenergie und der gesamte Brauchwarmwasserbedarf für die 238 Wohnungen aus erneuerbaren Quellen erzeugt werden. Die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ) betreiben die zwei Energiezentralen im Contracting. Die EKZ treten beim Projekt als Totalunternehmer auf.



SIHLBOGEN: JETZT WIRD GEBAUT

Am 1. Juli erfolgte die Grundsteinlegung für den Zürcher Sihlbogen. Auf dem Gelände direkt an der Sihl entstehen insgesamt 222 Mietwohnungen sowie Gewerbe- und Dienstleistungsräumlichkeiten. Das Projekt folgt den 2000-Watt-Kriterien. Berücksichtigt wurden dabei die Bereiche Graue Energie, Heizung/Lüftung/Kühlung, Warmwasser, Elektrizität und Mobilität. Die Lage bei der S-Bahn-Station Zürich-Leimbach ermöglicht es, die Parkplätze auf ein absolutes Minimum zu reduzie-

ren. Ein Car-Sharing-Stützpunkt steht ebenfalls zur Verfügung, und es ist vorgesehen, den Mietern ein vergünstigtes, in die Wohnungsmiete eingerechnetes Abonnement für den öffentlichen Verkehr anzubieten.

SCHWERE FRACHT IN OERLIKON

Im Hinblick auf die für März 2012 geplante Verschiebung des historischen Backsteingebäudes am Bahnhof Oerlikon lud Swiss Prime Site (SPS) zum symbolischen «Anschieben» ein. Der Transport der 6200 Tonnen

schweren Fracht erfolgt auf Verschubbahnen, die aus zwei Stahlträgern mit dazwischen liegenden Stahlrollen bestehen. Als Trägerrost des Gebäudes dienen 35 je 12 m lange Betonriegel. Die eigentliche Verschiebung wird etwa 12 bis 20 Stunden dauern. SPS investiert rund 11 Mio. CHF in die Verschiebung und damit für den Erhalt des Gebäudes.



ANZEIGE

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



Der WWF dankt der Ernst Schweizer AG für das Klima Engagement.



Ein Glücksfaktor, der lange währt.

Sonnenkollektoren von Schweizer nutzen die Energiequelle der Zukunft.

Ästhetisch, flexibel in der Anwendung, unabhängig von anderen Energiesystemen: Mit Sonnenkollektoren von Schweizer treffen Sie die richtige Wahl. Unsere Sonnenkollektoren passen zu jedem Architekturstil und glänzen mit hervorragendem Energieertrag und erstklassiger Qualität. Mehr Infos unter 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

GROSSAUFTRAG FÜR SCHINDLER

Schindler liefert 57 Fahrtreppen für den unterirdischen Bahnhof Löwenstrasse. Der neue Durchgangsbahnhof ist das Herzstück des SBB-Grossprojekts «Durchmesserlinie» in Zürich. Eine spezielle Herausforderung ist die Lieferung eines Teiles der Fahrtreppen im nächsten Jahr: Sie werden auf Bauzügen auf die Baustelle gebracht – bei Fahrtreppen ein aussergewöhnliches Vorgehen wie Projektleiter Mike Lämmler betont.



EHEMALIGE POST HAT NEUEN EIGENTÜMER

Die Euro Estates (Jazz) Limited mit Sitz in Gibraltar verkauft den mehrgeschossigen Bau der ehemaligen Post in Solothurn nach sechs Jahren wieder. Hinter der neuen Eigentümerin steht der 81-jährige Luzerner Unternehmer Arthur Waser, dessen 1999 gegründete Stiftung sich vor allem in Entwicklungshilfe-Projekten engagiert, aber auch Kunst und Kultur unterstützt. Die Stiftung hat das Gebäude zu 90% erworben, beteiligt ist mit 10% der Zürcher Architekt Thomas Szikszay, der auch die Renovation und den Umbau leiten wird. Was konkret im viergeschossigen Gebäude, das in den 1970er-Jahren für die Bedürfnisse der Post

konzipiert worden war, passieren wird, steht noch nicht fest.

MÜNCHHALDENECK MIT BESONDERER ARCHITEKTUR

Das Architekturbüro Atelier WW Architekten, Zürich, hat mit dem Münchhaldeneck im Auftrag der Ledermann Immobilien AG einen markanten Bau im Zürcher Seefeld realisiert. Die 26 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen sind ab August 2011 bezugsbereit. Alle Wohnungen und Gewerbeflächen sind bereits vermietet. Während das Münchhaldeneck eine markant städtische Fassade zur Strassenseite hin zeigt, wirkt die Hoffassade mit Rundungen und Kurven als deutlicher Kontrast.



BAUBEGINN FÜR ZÜRCHER WOHN-ÜBERBAUUNG

In Zürich-Oerlikon realisiert Allreal auf eigenem Land eine Wohnüberbauung im Minerogie-Standard. Das Bauprojekt an der Neunbrunnenstrasse 45–55 umfasst ein fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus mit insgesamt 40 Mietwohnungen. Seit Anfang August laufen die Vorbereitungs- und Abbrucharbeiten. Die Aushubarbeiten starten im September 2011, der Bezug erfolgt voraussichtlich im April 2013.

BAUFORTSCHRITT IN ANDERMATT

Das Grossprojekt Andermatt Swiss Alps schreitet auch dank des guten Wetters zügig voran. Im November 2011 wird der Rohbau des Hotels «The Chedi Andermatt» fertig erstellt sein, bis Ende 2011 wird ein Drittel des insgesamt 46 000 m² grossen und acht Meter hohen Podiums stehen, der konstruktiven Basis für die Überbauung. Bereits wurden zudem die ersten Golf-Fairways und Greens besät. 2011 wurden Bauaufträge im Umfang von 55 Mio. CHF erteilt, in den kommen-

den Wochen werden weitere Aufträge im Umfang von 60 Mio. CHF vergeben. Trotz des starken Fränkens konnten im ersten Halbjahr 2011 Kaufverträge für 53 Mio. CHF abgeschlossen werden, Reservationsverträge bestehen per Ende Juni im Umfang von 22,5 Mio. CHF.



ANZEIGE

... gut, wenn jetzt niemand stört.



Ab sofort bleiben Sie ungestört – dank Funk-Heizkostenverteilern und -Wasserzählern von Techem.

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

Techem (Schweiz) AG
Steinackerstr. 25 · 8002 Udorf
Telefon: 043 455 65 00 · www.techem.ch



techem



Wir bewegen.

In Reidermoos und im weiteren Umkreis.

Täglich nutzen weltweit 1 Milliarde Menschen Aufzüge, Fahrtreppen und innovative Mobilitätslösungen von Schindler. Hinter unserem Erfolg stehen 45000 Mitarbeitende auf allen Kontinenten.

www.schindler.ch



Schindler

VERANSTALTUNGEN

RISIKOSTOFFE IN GEBÄUDEN

Die Bildungsinstitution Sanu, Bildung für nachhaltige Entwicklung, widmet ein Fachseminar der Frage, wie ein gutes Innenraumklima garantiert werden kann. Schadstoffe im Innern von Gebäuden haben verschiedene Quellen, können jedoch effizient beseitigt werden. Dabei ist der Luftwechsel im Innenraum ein wichtiger Aspekt. Weil die Gebäudehülle aus energetischen Gründen immer dichter wird, sind intelligente Lüftungsanlagen gefragt. Umso wichtiger ist deshalb, dass sich Gebäudetechniker, Facility Manager und Betriebsspezialisten im Sanierungs- oder Neubauprozess möglichst früh einbringen. Dieses Fachseminar, unter der Mit-Trägerschaft von SEK-SVIT findet am 17. November 2011 im Technopark Zürich statt. Weitere Informationen unter www.sanu.ch.

ein Ausblick auf die Potenziale einer zukunftsgerichteten Raumplanung geboten. Das detaillierte Programm unter www.crb.ch.



EIGENHEIM-MESSE SCHWEIZ

Rund 60 Aussteller präsentieren vom 2. bis 4. September in Zürich alles von Baulandangeboten über Projekte bis zur modernen und effizienten Hausbauweise. Die Eigenheim-Messe Schweiz findet parallel zur 42. Messe «Bauen & Modernisieren» in der Halle 9 der Messe Zürich statt. Unter den Ausstellern sind zahlreiche, auf energiebewusstes Bauen spezialisierte Architekturbüros vertreten. Das Passivhaus steht dabei im Mittelpunkt. Weitere Messeschwerpunkte beinhalten die Finanzierung und ein Forum mit Fachvorträgen.



«FM MEETS FM»

Am Freitag, 16. September 2011 trifft sich die Facility-Management-Branche der Schweiz erstmals zum Austausch im Zürcher Kaufleuten. Veranstalter des Branchentreffpunkts sind die vier Verbände der Schweizer FM-

Branche: FM-Arena, fmpro, IFMA Schweiz und SVIT FM Schweiz. Ziel ist es, mit dem jährlichen Branchentreffpunkt die Schweizer FM-Branche in Wirtschaft und Gesellschaft besser zu positionieren, zu stärken und zu etablieren. Beim Zusammentreffen erörtern die Mitglieder Ideen und Möglichkeiten, wie die Öffentlichkeit auf die Bedeutung der Branche für die Schweizer Volkswirtschaft sensibilisiert werden kann. Der Sektor erwirtschaftet jährlich rund 11 Mrd. CHF. Weitere Informationen und Anmeldung: www.fmmeetsfm.ch.

«IMMOBILIENWIRTSCHAFT IM GESPRÄCH»

Im Rahmen der Veranstaltungsreihe «Immobilienwirtschaft im Gespräch» der Real Estate Move AG findet am 7. September 2011 im Hotel National in Luzern ein nächster Anlass statt. Das Thema lautet: «Zinsentwicklung – Inflation – Immobilienblase?». Referenten sind Dr. Jan A. Poser, Chefökonom Bank Sarasin; Dr. Francis Nordmann, Walder Wyss AG; Claus P. Thomas, LaSalle Investment Management; Andreas Hämmerli, Leiter Entwicklung, Mobimo Ma-

ANZEIGE



Weiterbildung Immobilienmanagement

- > Immobilien Einführungskurs
- > Sachbearbeiter/innenkurse SVIT
- > Immobilienbewerter/in eidg. FA
- > Immobilienbewirtschafter/in eidg. FA
- > Immobilienvermarkter/in eidg. FA
- > Immobilienentwickler/in eidg. FA
- > Immobilienreuhänder/in eidg. Diplom

Einladung zum persönlichen Beratungsgespräch

Feusi Bildungszentrum Bern und Solothurn | www.feusi.ch
Telefon 031 537 36 36 | weiterbildung@feusi.ch

Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft | www.svit.ch



Immobilien- und Bildungskompetenz

nagement AG. Anmeldung unter www.realestatemove.ch.

POM+ HIGHLIGHTS 2011

Am 15. September 2011 findet das jährlich wiederkehrende pom+Highlight statt. Fachgrössen aus der Immobilienwelt referieren im Technopark Zürich über aktuelle Themen. Das 15-Jahr-Jubiläum von pom+ verspricht besondere Highlights. Die Teilnahme ist kostenlos. Anmeldung unter event@pom.ch.

INTERNATIONAL

SCHWEIZER SIND DIE SCHNELLSTEN ZAHLER

Unternehmen weisen gemäss einer Untersuchung von Dun & Bradstreet im internationalen Vergleich grosse Unterschiede im Zahlungsverhalten auf. Während in der Schweiz, Deutschland und Kanada die Rechnungen im Normalfall innert 30 Tagen beglichen werden müssen, beträgt diese Frist in Frankreich, Italien und Spanien bis zu 120 Tage. Es bestehen

auch grosse Unterschiede in der Zahlungsmoral. Die Schweizer sind gemäss den Analysen mit einem Anteil von 68,2% fristgerechten Überweisungen die schnellsten Zahler, gefolgt von Deutschland mit 60,5% und den Niederlanden mit 54,6%. Es zeigte sich, dass das Einhalten der Zahlungsfrist von Schweizer Unternehmen tendenziell von deren Grösse abhängig ist: Je weniger Mitarbeiter die Firma hat, desto häufiger werden die Rechnungen mit Verzug beglichen.

NEUBAUVOLUMEN VON SHOPPING-CENTER RÜCKGÄNGIG

Das Neubauvolumen von Shopping-Center ist in Europa 2010 zurückgegangen, wie eine Untersuchung des Beratungsunternehmens CB Richard Ellis zeigt. 2010 sind mehr als 1,9 Mio. m² neue Verkaufsflächen fertiggestellt worden, 36% weniger als im gleichen Vorjahreszeitraum. Dabei lag der Wert des Jahres 2009 bereits um 30% unter dem Jahreswert 2008. Gegenwärtig befinden sich in Europa 146 Shopping-Center mit einer

ANZEIGE



Fläche von mehr als 20 000 m² im Bau. Einen Lichtblick stellen die Schwellenländer in Osteuropa dar. Wenngleich die Entwicklungspipeline geringer ausfällt als in den Jahren 2007 bis 2008, ist vor allem in der Türkei, Russland und Polen eine verstärkte Entwicklungs- und Bautätigkeit zu verzeichnen.

USA VERKLAGEN DIE UBS

Die amerikanische Baufinanzierungsbehörde FHFA reichte bei einem Bundesgericht in New York eine Klage gegen die UBS ein. Das Kreditinstitut soll den beiden staatlichen US-Immobilienfinanzierern Fannie Mae und Freddie Mac minderwertige Hypotheken im Wert von 4,5 Mrd. USD verkauft haben, worauf diese «substantielle Verluste» erlitten hätten. Die FHFA fordert im Zusammenhang mit der Rettung der Hypothekengiganten Fannie Mae und Freddie Mac mindestens 900 Mio. USD von der UBS. Dieser Streitfall dürfte nur der Auftakt einer ganzen Welle von Schadenersatz-Klagen von Fannie Mae und Freddie Mac sein.

INTELLIGENTE STROMZÄHLER SENKEN VERBRAUCH

Haushalte sparen nachweisbar Strom, wenn die Bewohner genaue Einsicht über ihren Stromverbrauch bekommen und dabei Anleitung zum Energiesparen erhalten. Das konnten Forscher des Fraunhofer-Instituts nachweisen. In einem 18-monatigen Feldversuch wurden 2000 Haushalte in Deutschland und Österreich mit «Smart Metering» ausgestattet. Dank dieser intelligenten Zähler können die Benutzer ihr Lastprofil, also den

zeitlichen Verlauf ihres Stromverbrauchs, einsehen. Das geschieht auf einer Internetseite oder durch eine per Post zugestellte monatliche Aufschlüsselung. Die an der Studie teilnehmenden Haushalte verbrauchten durchschnittlich 3,7% weniger Strom als eine Vergleichsgruppe, die keine genaue Rückmeldung zum Stromverbrauch erhielt. Noch deutlicher – sogar 9,5% – fiel die Verbrauchssenkung bei zeitvariablen Tarifen aus.

UNTERNEHMUNGEN

NEUER SITZ FÜR HUGO STEINER AG



Markante Fassade aus der Feder von Architekt Andy Senn, St.Gallen (Bild: Jörg Amweg).

Die St.Galler Gesellschaften der Intercity Group – Hugo Steiner AG und Intercity St.Gallen – haben Mitte Juni zusammen mit weiteren gewerblichen und privaten Mietern ihr neues Domizil an der St. Leonhard-Strasse 49 in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof St.Gallen bezogen. Das Hugo-Steiner-Haus im Besitz der Gebrüder Herbert und Markus Wüst bietet auf fünf Geschossen rund 700 m² Bürofläche. Das Parterre dient als repräsentativer Immobilienshop und Begeg-

nungszone. Über den Büros thront eine zweigeschossige Stadtwohnung. Der neue Firmensitz schliesst eine seit über 20 Jahren bestehende Baulücke am Eingangstor zur Innenstadt.

BESTES HALBJAHRES-ERGEBNIS FÜR BETTHEROMES

Der Immobilienvermittler Betterhomes baut seinen Marktanteil im Schweizer Maklergeschäft weiter aus: Im ersten Halbjahr 2011 vermittelte Betterhomes insgesamt 655 Häu-

ser, Wohnungen und Grundstücke und erzielte damit ein Transaktionsvolumen von rund 466 Mio. CHF. Dies entspricht einer Steigerung im Vergleich zum Vorjahr von 27%. Mit der im Frühjahr eröffneten Filiale in Ecublens bei Lausanne bedient Betterhomes nun auch die Romandie und will sich damit weiteres Wachstumspotenzial im Schweizer Vermittlungsgeschäft sichern. Der Immobilienbestand umfasste per Ende Juni 2011 mehr als 2200 verschiedene Angebote in sämtlichen Preisklassen.

ANZEIGE

KOMPETENZZENTRUM STRAFRECHT LIC.IUR. RICO NIDO

Service für Immobilienverwaltungen

Sachbeschädigung (Einbruch / Sprayerei / Brand)
Hausverbot / Hausfriedensbruch
Parkverbot / Parkieren auf Privatgrund
Betrug / Urkundenfälschung

Wie ist das Vorgehen gegenüber Polizei und Staatsanwaltschaft?

Wie kommt der Geschädigte zu seinen Rechten?
(z.B. Akteneinsicht / Schadenersatz)

Dienstleistungen:

- Beratung & Support (Verfahren / Rechtsfragen)
- Verfassen von Strafanzeige / Strafantrag bzw. Straf- und Zivilklage
- Verfassen von Einsprachen / Beschwerden
- Führen von Vergleichsverhandlungen (Schadenregelung / Rückzug Strafantrag)

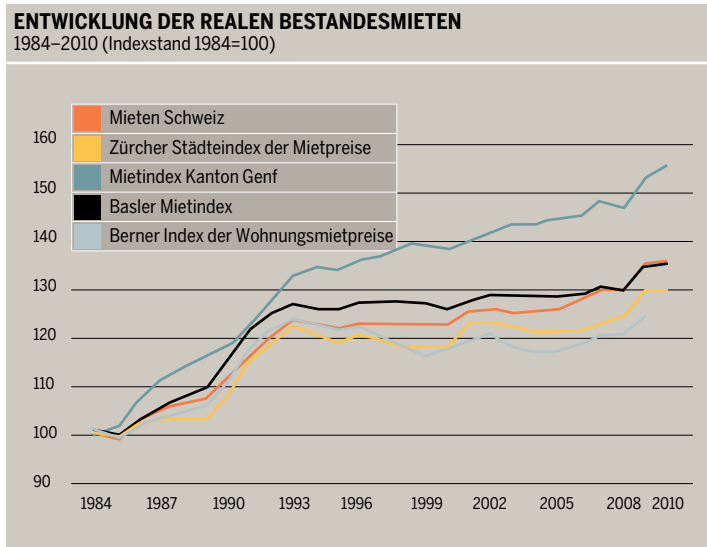
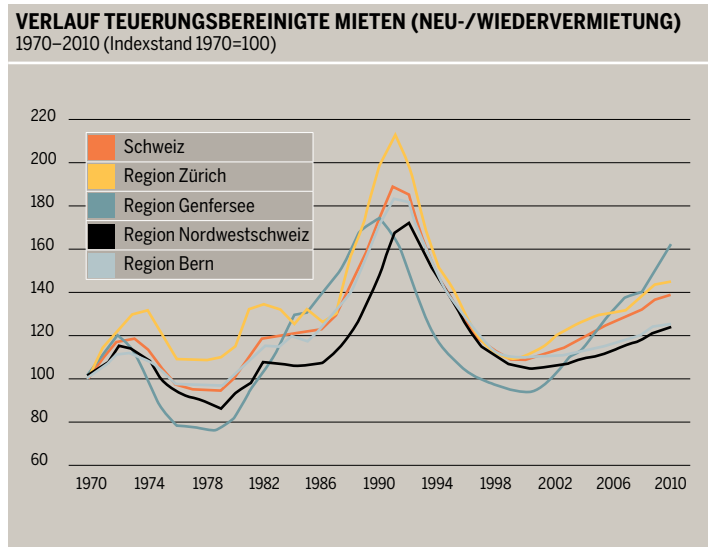
Honorar nach Absprache (Pauschale möglich)

Profitieren Sie von meiner grossen Erfahrung als **Untersuchungsrichter**

Ländlistrasse 3, 8542 Wiesendangen ZH
Tel. 052 233 40 92 | strafrecht.nido@bluewin.ch

Verzerrte Wahrnehmung

Die Mieten in der Schweiz sind in den vergangenen vierzig Jahren weit weniger stark gestiegen als landläufig angenommen. Avenir Suisse hat Mieten und Einkommensentwicklung gegenübergestellt.



Links: Entwicklung der teuerungsbereinigten Mieten in der Schweiz insgesamt und in vier Grossregionen seit 1970.

Rechts: Entwicklung der realen Bestandesmieten in den Städten Zürich, Bern, Basel, im Kanton Genf und der Schweiz (Quelle: Avenir Suisse).

IVO CATHOMEN/RED.

WOHNKOSTEN BLEIBEN TRAGBAR. Sei es der bevorstehende Wahlkampf, sei es ökonomisches Unverständnis: Derzeit mehrten sich in Bundesbern die Interpellationen und parlamentarischen Vorstösse von Links gegen die angeblich haltlose Verteuerung von Wohnraum. Die Namen der Tessiner SP-Nationalrätin Marina Carobbio Guscetti und des Genfer Nationalrats Carlo Sommaruga tauchen dabei besonders prominent auf. Ihnen und ihren Mitgenossen sei eine Studie aus der Feder von Avenir Suisse zur Lektüre empfohlen. Das im Juli veröffentlichte

seit 1970 gerade einmal um 38,5% gestiegen. Sie liegen damit ungefähr auf dem Stand der Jahre 1988 bzw. 1995 und nur 17% über dem Niveau von 1973. Insgesamt errechnet sich daraus eine durchschnittliche Steigerungsrate von 0,8% pro Jahr.

Bedenkt man, dass die Schweizer Bevölkerung in diesem Zeitraum um 27% zugenommen hat – und das reale Bruttoinlandprodukt (BIP) um respektable 80% –, mutet der Anstieg der Wohnkosten eher bescheiden an. Zu beachten ist zudem, dass die durchschnittlichen Wohnungsgrössen und der Ausstattungsstandard in diesem Zeitraum ebenfalls gestiegen sind. Der effektive Anstieg der realen Mieten dürfte darum unter den angegebenen Werten liegen.

Der Befund wird durch die Haushaltsbudgets bestätigt.

Im Jahr 2008 betrug der Anteil «Wohnen und Energie» am Bruttoeinkommen eines durchschnittlichen Schweizer Haushalts 16,2%. Bei einem mittleren monatlichen Haushalts-Bruttoeinkommen von 9103 CHF wurden 1476 CHF für Wohnen und Energie ausgegeben. Im Verhältnis zum verfügbaren Einkommen

– definiert als Bruttoeinkommen abzüglich der Steuern und Abgaben für die Sozialwerke – liegt der Anteil bei 22,8%. Im Ausland sind diese Kosten teilweise deutlich höher. Die Statistiken zeigen überdies, dass der Anteil im letzten Jahrzehnt tendenziell leicht rückläufig war.

DURCHSCHNITT EINER BREITEREN STREUUNG.

Die Autoren geben allerdings zu bedenken, dass es sich dabei um Durchschnittswerte handelt. Allgemein dürfte die Streuung der Mieten ebenso zugenommen haben wie jene der Einkommen. Ein besonderer Problemdruck könne sich in Gebieten aufbauen, in denen zwei Faktoren zusammentreffen: ein starker Bevölkerungsdruck – zum Beispiel durch Zuwanderung – und ein hoher Anteil von Mieterhaushalten. Diese Bedingungen seien in einigen Grossstädten und ihrem engeren Umland erfüllt. Die laufende Diskussion um explodierende Mieten, untragbare Belastungen, Wohnungsnot und Verdrängungseffekte betreffe damit vor allem den urbanen Teil der Schweiz.

GÜNSTIGE ENTWICKLUNG IN DEN STÄDTEN.

Die Ökonomen des Think Tanks weisen aber besonders darauf hin, dass die realen Mieten in den Schweizer Grossstädten gemäss den publizierten Zahlen der statistischen Ämter nur wenig gestiegen sind (vgl. Grafik rechts). In Bern

» Wer bei hoher Nachfrage die Mieten tief halten will, darf sich nicht gleichzeitig über Wohnungsmangel beklagen.«

PATRIK SCHELLENBAUER, AVENIR SUISSE, AUTOR DER STUDIE

te Papier wirft einen Blick über die Legislaturperiode hinaus zurück bis in die 1970er-Jahre, um die Entwicklung der Mieten zu untersuchen und sie der Reallohnentwicklung gegenüberzustellen.

Dies fördert Erstaunliches an die Oberfläche: Die realen Mieten auf dem Neu- und Wiedervermietungsmarkt sind

und Zürich verlief die Entwicklung sogar unter dem Schweizer Durchschnitt. Die Gegenüberstellung von boomender Nachfrage nach städtischem Wohnraum und dem Verlauf der Mieten zeige, dass ein beträchtlicher Teil der Stadtbewohner von der effektiven Marktsituation abgeschirmt werde. Dies sei im Wesentlichen auf zwei Faktoren zurückzuführen: erstens die kommunale Wohnungspolitik der Städte, zweitens den Mieterschutz auf Bundesebene.

MEHR MARKT. «Der begehrte städtische Wohnraum würde ohne Zweifel am besten durch einen funktionierenden Markt auf die Nachfrager verteilt», schliesen die Autoren aus den Erkenntnissen. Denn marktgerechte Mieten seien nicht

a priori negativ. Sie setzten vielmehr die richtigen Anreize für die Beteiligten: Den Eigentümern zeigten sie den Investitionsbedarf auf, und den politischen Entscheidungsträgern führen sie die effektiven Zielkonflikte ungeschminkt vor Augen.

Dennoch erscheint eine veritable Deregulierung der Wohnungsmärkte aus der Sicht von Avenir Suisse politisch praktisch aussichtslos. Man könne aber nicht genug betonen, dass die von der Linken geforderten «flankierenden Massnahmen» auf dem Wohnungsmarkt die Rationierungseffekte und Abschottungstendenzen in den Kernstädten noch weiter verstärken würden. Daneben litte auch der Anreiz zum Unterhalt der Wohnungen, was wohl weitere Vorschriften

nach sich zöge. Es dürfe bezweifelt werden, dass sich privates Eigentum in solchen Zonen längerfristig überhaupt halten liesse. Mit Sicherheit würden mit der Zeit die Verkaufspreise der Wohnungen sinken. Eine prüfungswerte Alternative zur aktuellen Wohnungspolitik der Städte sei der Übergang von der bisherigen Objekthilfe zur Subjekthilfe. Politisch definierte Ziele wie durchmischte Quartiere oder die Unterstützung von Haushalten mit geringer Kaufkraft liessen sich verfolgen, indem den Haushalten direkt geholfen würde. ●

Quelle: Avenir Suisse (Hrsg.): «Wanderung, Wohnen und Wohlstand – Der Wohnungsmarkt im Brennpunkt der Zuwanderungsdebatte», 2011.

ANZEIGE



Wer umweltbewusst heizt, dem dankt die Natur.

Erdgas ist eine natürliche Energie, die tief in der Erde entstanden ist und die Umwelt weniger belastet als Heizöl, Holzschnitzel, Pellets oder importierter Kohlestrom.* Mit Biogas heizen Sie sogar erneuerbar und CO₂-neutral. Ihre Entscheidung schont Klima und Portemonnaie: www.erdgas.ch

* PSI-Studie, «Heizsysteme im Umweltprofil» / TEP-Studie, «CO₂-Intensität des Stromabsatzes an Schweizer Endkunden»



erdgas 
Die freundliche Energie.

«Ich habe viel von IKEA gelernt.»

Das schwedische Einrichtungshaus IKEA gibt sich bezüglich Geschäftszahlen, Internas und Interviews in der Regel zugeknöpft. Der Direktor von IKEA Immobilien AG, Hans Kaufmann, gewährte «Immobilien» eine der seltenen Gelegenheiten.



● **BIOGRAPHIE**

Hans Kaufmann ist 48 Jahre alt und wohnt in Sissach. Studium der Wirtschaftswissenschaften an der Universität Basel und internationale Wirtschaftsbeziehungen an der Universität Konstanz. Hans Kaufmann ist seit 1991 bei IKEA tätig. Zuerst als Leiter der Administration von IKEA Immobilien AG. Im Januar 1999 wurde er zum Direktor der IKEA Immobilien AG befördert. ●

genen Juni. Für das Bauvolumen von 320 000 m³ mit einer Bruttogeschossfläche von 30 000 m² und Verkaufsflächen von 18 000 m² werden mehr als 200 neue Arbeitsplätze geschaffen. Ein familienfreundliches Restaurant mit 450 Plätzen sorgt für das leibliche Wohlbefinden der Kunden. 800 Autoparkplätze und 120 Plätze für Velos stehen zur Verfügung. Damit man auch mit dem öffentlichen Verkehr bis vor die Türen des neuen Einrichtungshauses fahren kann, beteiligte sich IKEA am Ausbau und der Verlängerung der Buslinie.

„Herr Kaufmann, sie feiern dieses Jahr Ihr 20-jähriges Arbeitsjubiläum bei IKEA. Was gefällt Ihnen denn so gut beim grössten Einrichter der Welt?“

„Es ist die ganz spezielle Firmenphilosophie, die IKEA auszeichnet. Seit meinen Anfängen bei IKEA haben sich die Zahl der Beschäftigten und auch der Umsatz mehr als verdoppelt. Wer würde es für möglich halten, dass bei über 130 000 Mitarbeitern immer noch ein familiäres Klima herrscht? Das geht nur bei IKEA. Wir zeichnen uns durch Bescheidenheit aus und denken nicht hierarchisch. Alle werden mit dem gleichen Respekt behandelt. Das gefällt mir.“

„Sie waren bei fast allen der acht in Betrieb stehenden IKEA-Einrichtungshäuser an vorderster Front mit dabei und haben bei Planung und Bau die unterschiedlichen Realisierungsformen und Methoden angewandt. Unter dem Strich: Mit welcher Methode sind Sie besser gefahren, mit Einzelleistungsträgern oder mit Generalunternehmern?“

„Beide Modelle sind interessant und haben ihre Vor- und Nachteile. Die IKEA Immobilien AG kann mittlerweile für sich in Anspruch nehmen, ganz genau zu wissen, wie man eine Filiale von langer Hand effizient plant und realisiert. Einzelaufträge sind aus Sicht der

ANGELO ZOPPET-BETSCHART* ●

IKEA MIT ANSCHLUSS. Noch vor der Eröffnung des neunten Schweizer IKEA Einrichtungshauses in Rothenburg wird der schwedische Möbelriese mit grosser Sicherheit verkünden, dass der Umsatz per Ende August erstmals die Milliardengrenze überschritten habe. Und in wenigen Monaten ist es endlich soweit: Sowohl der neue Autobahnanschluss Rothenburg als auch IKEA werden eröffnet. Denn ohne den neuen Autobahnzubringer gäbe es die erste Filiale in der Zentralschweiz nicht.

Ende März lud IKEA zu einem Ortstermin und einer einfachen Aufrichte. Hans Kaufmann, Direktor der IKEA Immobilien AG, dankte den rund 150 Arbeitern und verkündete, dass man im Bauprogramm sei. Esther Widmer vom

Bundesamt für Strassen (Astra) sagte, man sei ebenfalls auf Kurs.

Wie schnell man beim Bund offenbar auch bauen kann, zeigte sich im Herbst 2009, als das Astra die Eröffnung des neuen A2-Anschlusses Rothenburg auf

„Der eigens erstellte A2-Autobahnanschluss in Rothenburg war eine besondere Herausforderung für uns.“

Ende Oktober 2011 zusicherte. Der Spatenstich für den 90 Mio. CHF teuren, markanten Bau in den typischen IKEA-Farben blau und gelb war im vergan-

Kosten die idealere Lösung, müssen jedoch vermehrt kontrolliert werden, insbesondere was die Koordination der einzelnen Tätigkeiten anbelangt. Ein er-

fahrener Generalunternehmer nimmt einem hier viel Arbeit ab.

„Inzwischen ist das neunte Einrichtungshaus in Rothenburg bei Luzern im Bau. Es wird nach Inbetriebnahme des neuen Autobahnanschlusses im November 2011 eröffnet. Gerade dieses Projekt hatte doch eine spezielle und lange Vorgeschichte. An was erinnern Sie sich noch besonders gut?“

„Wir begannen mit der Planung für diesen Neubau schon im Jahre 2001. Die Tatsache, dass die Standortgemeinde Rothenburg den Bau der neuen IKEA von einem Autobahnanschluss zur A2 abhängig machte, war eine besondere Herausforderung für uns. Schlussendlich konnten wir die Einsprachen, die sowohl gegen unser Einrichtungshaus als auch

gegen den neuen Autobahnanschluss erhoben wurden, aus dem Weg räumen. Es ist immer unangenehm, wenn man Differenzen auf dem Rechtsweg klären muss. Ich erinnere mich viel lieber daran, dass wir in Rothenburg bereits das zwölfte Gebäude nach Minergie-Standard planten und dafür mittlerweile auch das Zertifikat erhalten haben. Die neue IKEA Rothenburg wird völlig CO₂-frei geheizt und gekühlt, ist für den öffentlichen Verkehr gut erschlossen und kann auch mit dem Velo gut erreicht werden.

„Was man allgemein nur am Rande zur Kenntnis nimmt, ist die Tatsache, dass IKEA besonderen Wert auf gute Erreichbarkeit legt, sowohl was den Individualverkehr als auch den öffentlichen Verkehr anbelangt, und eben-

falls auf nachhaltiges Bauen und rationalen Energieeinsatz. Wie sieht Euer Nachhaltigkeits- und Energiesparkonzept konkret aus?“

„Wir legen bei unseren Einrichtungshäusern besonderen Wert darauf, dass sie frei von CO₂-Emissionen funktionieren. In Rothenburg ermöglicht dies eine Erdsondenfeld-Anlage. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt durch Wärmerückgewinnung und Solarenergie. Zur Spülung der Toiletten sowie zur Aussenbewässerung wird ausschliesslich Regenwasser verwendet, das über ein Sammelbecken aufgefangen wird. Ich könnte hier noch weitere Punkte aufzählen, welche die Minergie-Standards in unserem neuen Einrichtungshaus abrunden. Wichtig erscheint mir, dass IKEA in der

ANZEIGE

ASA-Service AG

**Ablauf- und Rohrreinigung
Container-Reinigung
Mobiltoiletten-Service
PE-Vorfabrikation
Dichtheitsprüfung**

**24 Stunden Service
0848 310 200**

Führend durch Leistung und Qualität!

www.asa-service.ch



Einer kam durch



» IKEA verfügt in der Schweiz bereits über 450 000 m² zertifizierte Minergie-Flächen.«



Die Bauarbeiten am neuen IKEA-Standort Rothenburg schreiten voran – Stand 9. August 2011.

Schweiz bereits über 450 000 m² zertifizierte Minergie-Flächen verfügt.

„Sie haben mit IKEA Immobilien als Bauherr in den letzten fünf Jahren die grossen Einrichtungshäuser in Spreitenbach, Pratteln, Lyssach, St. Gallen, Vernier und nun in Rothenburg neu gebaut oder erweitert und modernisiert. IKEA hat an diesen sechs Orten also bestimmt weit über eine halbe Milliarde Franken investiert. Inwiefern konnte das einheimische Gewerbe vor Ort an diesen grossen Investitionen auch teilhaben, und wie viele Arbeitsplätze hat IKEA in dieser Zeit der Finanz- und Immobilienkrise denn in etwa geschaffen?“

„Wir haben in den letzten zwölf Jahren sogar über eine Milliarde Franken in diverse Ausbau- und Neubauprojekte investiert und bis heute auch alle erfolgreich abschliessen können. Nebst Einrichtungshäusern waren wir auch für ein Multiplex-Kino in Dietlikon, das erste Outlet-Center im Konzern in Aubonne sowie für das grösste Einkaufszentrum im Tessin verantwortlich. Wir sorgen mit unseren Projekten für zusätzliche Attraktivität vor Ort, was dem lokalen Gewerbe – Aufträge an Baufirmen

inbegriffen – zugute kommt. Bei jeder Neueröffnung einer IKEA-Filiale entstehen rund 200 bis 300 neue Arbeitsplätze. Ich kann ihnen leider nicht sagen, was in den letzten Jahren inklusive dem nicht von uns kontrollierten Gewerbe zusammen kam. Es sind wohl mehrere Tausend Arbeitsstellen.

„Dieses Jahr baut IKEA zum ersten Mal in der Schweiz zwei Mehrfamilienhäuser – im bernischen Roggwil. Müssen sich nun Schweizer Bauinvestoren fürchten, dass IKEA in Zukunft auch im Wohnungsbau mitmischt?“

„Wir realisieren diese Mehrfamilienhäuser im Auftrag der Personalfürsorgestiftung IKEA. Das Ganze ist in erster Linie als reines Investment zu betrachten. Wir bleiben uns treu, indem wir Menschen günstigen Wohnraum anbieten und ihnen somit einen besseren Alltag schaffen – genau wie mit den Angeboten unserer Einrichtungshäuser. Was das für die Zukunft im Bereich Wohnungsbau bedeutet, kann ich heute noch nicht abschliessend beurteilen.

„Es gibt einige Regionen im Lande, wo IKEA noch nicht vertreten ist und die Kundschaft doch recht lange Anfahrtswege bis zum nächsten Einrichtungs-

haus in Kauf nimmt. Wo und wie viele IKEA-Filialen sind in der Schweiz noch geplant?“


„Wir planen derzeit neue Häuser in Schänis, im Raum Avenches und im Wallis. Zudem sind auch verschiedene Umbauten an bestehenden Häusern geplant.

„Auf dem hart umkämpften Schweizer Markt scheint der Bedarf an weiteren grossen Einkaufszentren weitgehend gesättigt zu sein. IKEA hat mit seiner vorsichtigen Investitions- und Expansionsstrategie bisher stets Erfolg gehabt. Können Sie uns einige «Geheimnisse» dazu verraten?“

„Wir sind stetig gewachsen und haben über Jahre kontinuierlich investiert und alle neuen Einrichtungshäuser im Minergie-Standard erstellt. Heute haben wir zwölf Zertifikate mit 446 000 m² Energiebezugsfläche. Daneben wurden die bestehenden Häuser laufend erneuert und energietechnisch saniert. ●



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



**DER BACKOFEN
KOMBINIERT HITZE
MIT DAMPF – SIE
KREIEREN DARAUS
EIN FEUERWERK
FÜR DIE SINNE.**



Der Kombibackofen Profi Steam.

Hitze und Dampf – zusammen sorgen sie für ein perfektes Ergebnis. Und erst die Geschmackserlebnisse, die Sie damit zaubern können! Mehr über unsere Geräte, mit denen Sie einen perfekten Eindruck machen unter www.electrolux.ch

IHRE ZEIT ZU BRILLIEREN.

Thinking of you

 **Electrolux**

Einsteiger mit Lohneinbussen

Die «Immobilien Zeitung» befragt alljährlich im Rahmen ihrer Joboffensive Studenten zu ihrer Alma Mater und Unternehmen zu ihrem Anforderungsprofil für Berufseinsteiger. Die Ergebnisse werden im August im «IZ-Karrierefürer» veröffentlicht.



Wer sich jetzt am deutschen Immobilienmarkt für die Stellensuche rüstet, hat bessere Aussichten als auch schon (Foto: AndreasF./Photocase).

IVO CATHOMEN/RED.

AUSBILDUNGSSTANDORTE IM WETTBEWERB.

Seit 2001 führt die «Immobilien Zeitung» jährlich die von ihr initiierte Joboffensive für die Immobilienwirtschaft durch. Im Rahmen dieser Initiative werden Unternehmen und Studenten zum Arbeitsmarkt der Branche befragt und die Ergebnisse im «IZ-Karrierefürer für die Immobilienwirtschaft» im Laufe des Monats August veröffentlicht. «Immobilien» konnte bereits vorab einen Blick in die aufschlussreichen Umfrageergebnisse zum Arbeitsmarkt und den Jobaussichten in Deutschland werfen.

2011 waren die Studenten zum dritten Mal aufgerufen, ihre Hochschule zu bewerten. Gefragt wurden Studierende der letzten vier Semester. Neben dem Studium insgesamt benoteten sie die Studieninhalte, den Praxisbezug, Aufbau und Organisation des Studiums, Kompetenz der Professoren, das Lernumfeld, die Ausstattung und den Hochschulstandort (die Einzelwertungen sind auf der nachfolgenden Seite wiedergegeben).

Die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU), im vergangenen Jahr auf Rang 2, wurde von ihren Studenten in der Kategorie «Studium insgesamt» diesmal auf Platz 1 gewählt. Sie punktet zudem in

den beiden Einzelkategorien «Professoren» und «Praxisbezug des Studiums». Seit 1998 gibt es an der HfWU den eigenständigen Diplomstudiengang Immobilienwirtschaft. 2006 wurde der Bachelor-Studiengang eingeführt, in dem heute rund 410 Studenten eingeschrieben sind. Der konsekutive Master ist in Planung.

Die Universität Regensburg, die wie die HfWU bereits zum dritten Mal auf dem Siegertreppchen steht, landete auf Platz 2. Hier kann ein wirtschaftswissenschaftlicher Bachelor-Abschluss mit Vertiefungsrichtung Immobilienwirtschaft seit 2008 noch durch einen immobilienpezifischen Master of Science ergänzt werden. Aufbau und Organisation des Studiums, das Lernumfeld, die Professoren und der Standort kommen bei den Regensburger Studenten besonders gut an.

Mit ihren Studieninhalten, dem Praxisbezug, Aufbau und Organisation des Studiums und dem Lernumfeld kann die Bergische Universität Wuppertal ihre Studenten für sich begeistern. Der Vorjahressieger errang den dritten Platz in der Kategorie «Studium insgesamt». Die Uni bietet seit 2003 den berufsbegleitenden Masterstudiengang Real Estate Management und Construction Project Management an.

BERUFSERFABUNG GEFORDERT. Ebenfalls im Rahmen der Joboffensive der «Immobilien-Zeitung» werden die Unternehmen der Immobilienwirtschaft nach den Einstellungskriterien der Berufseinsteiger und nach den Einstiegsgehältern befragt. Berufserfahrung in der Immobilienwirtschaft wird dabei am häufigsten als «sehr wichtig» oder «wichtig» bewertet (50 bzw. 42%), gefolgt von einer guten Abschlussnote (22 bzw. 66%), einem Praktikum in der Immobilienwirtschaft (39 bzw. 46%) und Englischkenntnissen (36 bzw. 40%). Erst danach folgen die immobilien-spezifischen Ausbildungen wie Hochschulabschluss, Immobilienökonom, Immobilienkaufmann, Master, Bachelor und MBA.

GUTE ARBEITSMARKTAUSSICHTEN. Die Ausbildungsabgänger dürfen in Deutschland zuversichtlich sein, einen Arbeitsplatz in der Immobilienwirtschaft zu finden. 56% der Personalverantwortlichen geben an, dass sich der Personalbestand in der Branche in den kommenden zwölf Monaten erhöhen wird. Nur 6% gehen allgemein von einem sinkenden Personalbestand aus. Auch im Rückblick hat sich der Bestand in den letzten zwölf Monaten in den Augen von 47% der Befragten erhöht.

Auch im eigenen Unternehmen wollen 55% der Verantwortlichen den Per-

ROCHADE DER HOCHSCHULEN

● Die drei Erstplatzierten fanden sich – in anderer Reihenfolge – bereits im Vorjahr auf dem Podest.

Studium insgesamt

1. HfWU Nürtingen-Geislingen
2. Universität Regensburg
3. Bergische Universität Wuppertal

Inhalte des Studiums

1. Bergische Universität Wuppertal / EBS Business School (Wiesbaden) / ADI Akademie der Immobilienwirtschaft (punktgleich)

Praxisbezug

1. ADI Akademie der Immobilienwirtschaft
2. Bergische Universität Wuppertal / HfWU Nürtingen-Geislingen

Aufbau und Organisation

1. Bergische Universität Wuppertal
2. ADI Akademie der Immobilienwirtschaft
3. Universität Regensburg

Professoren

1. HfWU Nürtingen-Geislingen
2. Universität Regensburg
3. EBS Business School / HAWK Holzminden

Lernumfeld

1. Universität Regensburg
2. Bergische Universität Wuppertal
3. Hochschule Biberach

Ausstattung

1. Universität Leipzig
2. HAWK Holzminden
3. Berufsakademie Sachsen in Leipzig

sonalbestand in den nächsten zwölf Monaten ausbauen, 36% gehen von einem gleichbleibenden Bestand aus. Nach einem deutlichen Einbruch 2009 in der Folge der internationalen Finanz- und Immobilienkrise bedeutet dies eine neuerliche Erholung des Arbeitsmarktes. Verteilt auf die verschiedenen Profile werden in den nächsten sechs Monaten zu 63% Mitarbeiter mit Berufserfahrung und «nur» 25% Berufseinsteiger gesucht.

Der Arbeitsmarkt im Immobiliensektor erholt sich gegenüber 2009 weiter.»

SINKENDE EINSTIEGSGEHÄLTER. Die Jobaussichten sind also besser als 2009 und 2010, allerdings bei sinkenden Einstiegsgehältern. War 2010 gegenüber 2009 noch ein Anstieg der durchschnittlichen Gehälter für Berufseinsteiger um 5,4% registriert worden, so müssen diese jetzt

einen Rückgang der Löhne um 4,0% gewärtigen. Ein Einsteiger darf in diesem Jahr einen Lohn von 33 745 EUR pro Jahr erwarten (2010: 35 165 EUR). Unter den verschiedenen Berufsgattungen verdienen die Asset-Manager und Vermögensverwalter am Immobilienmarkt am besten. Sie kommen durchschnittlich auf 37 421 EUR (-0,7% gegenüber 2010). Deutlich unter dem Durchschnitt liegen Mitarbeiter im Bereich Entwicklung/Planung/Bau mit 30 520 EUR (-2,5%). Am stärksten vom Lohnrückgang sind die Einsteiger in den Bereich Immobilienmanagement/-verwaltung betroffen: Ihre Gehälter erfahren eine Reduktion um 5.9%.

Fragt man schliesslich nach den Einstiegsgehältern nach Abschluss, so kommen die Einsteiger mit immobilien-spezifischem Hochschulabschluss (Master/Diplom) am besten weg. Sie verdienen im ersten Jahr durchschnittlich 38 603 EUR (-3,2%). Mit einem allgemeinen Hochschulabschluss oder einem immobilien-spezifischen Bachelor sind es noch 35 636 EUR (-4,3%) bzw. 35 218 EUR (-6,7%). ●

Bezugsquelle «IZ-Karrierefürer»: www.immobiliens-zeitung.de/iz-karrierefuehrer

ANZEIGE

Alumhaus

Alumhaus GmbH, Hölzliwisenstr. 5, 8604 Volketswil, Tel: 043 495 22 88, Fax:043 495 22 90

www.alumhaus.ch



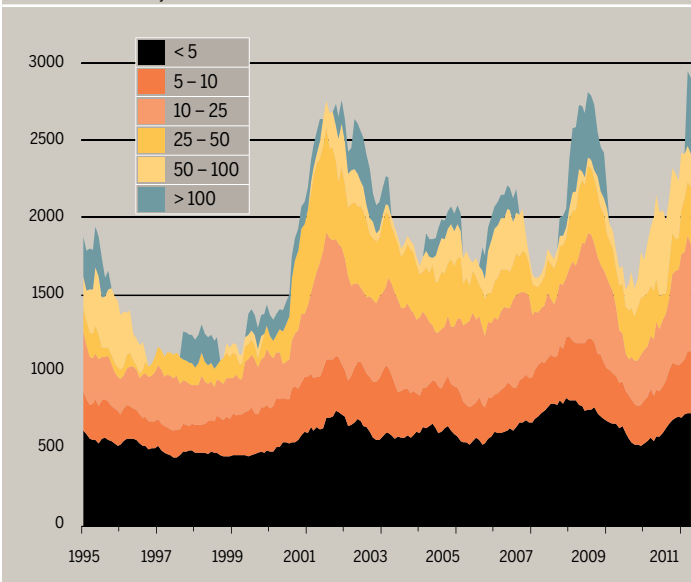
Schaukästen und Informationsvitrinen, Briefkasten- und Postverteilanlagen

Belebtere Nachfrage

Die Perspektiven auf dem Büroflächenmarkt hellen sich nach Einschätzung der CS-Ökonomen* weiter auf. Dies ist in erster Linie dem Beschäftigungswachstum in den klassischen Bürobranchen zuzuschreiben.

BAUBEWILLIGUNGEN FÜR BÜRONEUBAUTEN

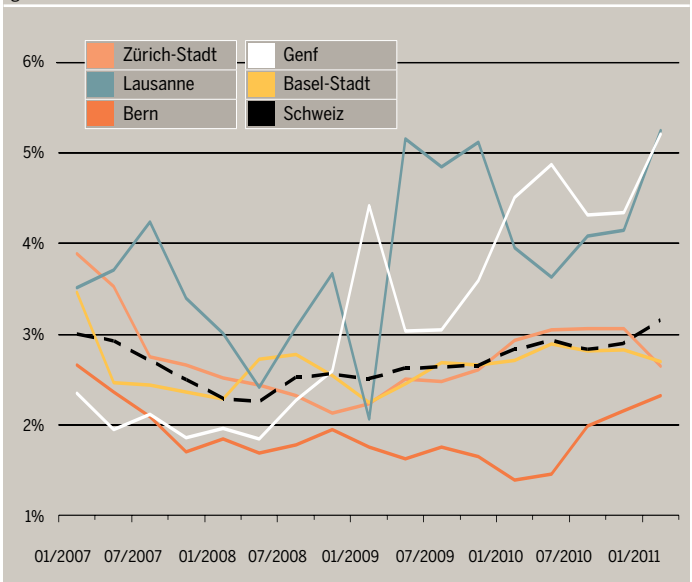
Gleitende Summe über 12 Monate, aufgeteilt nach Bauvolumen der Projekte, in Mio. CHF



Quelle: Schweizer Baublatt, Credit Suisse Economic Research

ANGEBOTZIFFERN AUSGEWÄHLTER WIRTSCHAFTSREGIONEN

Summe der quartalsweise ausgeschriebenen Büroflächen, gemessen am Bestand der Büroflächen in Prozent



Quelle: Meta-Sys AG, Credit Suisse Economic Research

WACHSTUM DER BÜROBESCHÄFTIGUNG. Die entscheidende Triebfeder für die Nachfrage nach Büroflächen ist die Entwicklung der Beschäftigung in den typischen Bürobranchen. Mit einem Wachstum der klassischen Bürobeschäftigung innert Jahresfrist von 1,2% hat sich die Abkoppelung von den Wachstumstiefstständen der ersten drei Quartale 2010 bestätigt. Je länger dieses Beschäftigungswachstum nun anhält, desto öfter dürften die Nachfrager neue Flächen dazumieten und damit die Phase ablösen, als in erster Linie Leerflächen innerhalb der gemieteten Räume gefüllt wurden. Der in diesem Sinne aufgestaute Nachfrage- druck dürfte sich daher im Verlaufe dieses Jahres lösen und 2011/12 zu einer immer dynamischeren Flächennachfrage im Büroflächenmarkt führen.

STEIGENDE NACHFRAGE NACH NEUEN RÄUMEN. Die Zahl der im Mai registrierten Arbeitslosen aus Berufsgruppen, die den klassischen Bürobranchen zugeordnet werden können, lag bei 27 200 Personen und damit um mehr als 20% unter dem Durchschnitt von 2010 – ein weiteres Indiz für die Belebung der Nachfrageseite. Auch Flächenoptimierungen, zu

denen dezentrale Standortzusammenlegungen zählen, bleiben 2011 ein Hauptmotiv für Neubezüge, da die Unternehmen erst teilweise gezwungen sind, aus Wachstumsgründen ihre Büroflächen aufzustocken. Für 2011 rechnen die Spezialisten der Credit Suisse mit einem Plus von gut 9000 Beschäftigten in den klassischen Bürobranchen. Die Planung von Schweizer Büroflächen ist wieder erstartet und feiert quasi ein Comeback, was zeigt, dass die Investoren einerseits die Zurückhaltung von 2009 definitiv abgelegt haben und andererseits, dass die positiven Arbeitsmarktsignale nun langsam Wirkung zeigen, auch wenn vielerorts noch genügend freistehende Büroflächen vorhanden wären.

PROBLEMATIK DER LANGEN BAUZEIT. Die Vergangenheit lehrt, dass sich das Angebot an Büroflächen sehr zyklisch entwickelt. Seit Beginn des neuen Jahrtausends konnten in den Jahren 2001 sowie 2008 bereits zwei Projektierungsspitzen gezählt werden, und eine dritte zeichnet sich ab. Aufgrund der langen Bauzeit von Büroprojekten stossen jeweils etliche der in einer Hochkonjunktur projektierten Flächen bei ihrer Fertigstellung auf veränderte Marktbedingungen, sprich,

eine nur noch schwache Nachfrage, was jeweils Phasen erhöhter Leerstände nach sich zieht. Die den Projektierungshöchstständen folgenden Einbrüche in der Bautätigkeit waren dennoch jedes Mal nur von kurzer Dauer. Der Einbruch der Bewilligungszahlen nach der scharfen Rezession 2008/09 fand nicht einmal eine Entsprechung in den Baugesuchen, was darauf hindeutet, dass einige Projekte noch vor Erteilung der Baubewilligung zurückgezogen, redimensioniert oder einer anderen Nutzungsart zugeführt wurden, wodurch zum Teil weitere Baugesuche erforderlich waren.

NICHT NUR GROSSPROJEKTE IN PLANUNG. Die Planung von Schweizer Büroflächen ist wieder erstartet, was zeigt, dass die Investoren einerseits die Zurückhaltung von 2009 definitiv abgelegt haben und andererseits, dass die positiven Arbeitsmarktsignale nun langsam Wirkung zeigen, auch wenn vielerorts noch genügend freistehende Büroflächen vorhanden wären. Die verstärkte Projektierung von Büroflächen setzte nach einer Phase des krisenbedingten Stillstandes als erstes in den äusseren Geschäftsbereichen der Gross- und Mittelzentren und danach, seit Sommer 2010, auch in den

zentralen und erweiterten Geschäftsgebieten der grössten Büroflächenmärkte wieder ein. Das Ergebnis der dynamischen Projektierung ist, dass die Zwölfmonatssumme der baubewilligten Büroprojekte einen neuen Höchststand seit Messbeginn 1995 erreicht hat, wobei die Baubewilligung für den Roche Tower in Basel Anfang dieses Jahres mit einem Bauvolumen von rund 550 Mio. CHF massgeblich zu diesem Schub beigetragen hat. Einige oft zitierte Grossprojekte sollten im Übrigen aber nicht zum Schluss verleiten, dass nur noch Grossprojekte in Angriff genommen werden.

GRÜNDE FÜR PROJEKTIERUNGSANSTIEG. Das hohe Niveau der Projektierungstätigkeit gemäss Baubewilligungen dürfte in nächster Zeit ungefähr gehalten werden. Dafür sprechen vier Gründe: Erstens gab es ab 2009 eine Scherenbewegung zwischen Baubewilligungen und -gesuchen. Einige Projekte, die damals nicht zum Stadium einer Baubewilligung gelangten und auf Eis gelegt wurden, dürften nun eine solche erhalten, weshalb ein gewisser Nachholeffekt spürbar sein dürfte. Die positiven Konjunktursignale dürften zweitens die Fantasie der Investoren weiter beflügeln. Und schliesslich sind, drittens, die Leerstände noch deutlich tiefer als in den Jahren 2004 bis 2006. Die zukünftigen Entwicklungsschwerpunkte liegen dabei an den Rändern der Zentren oder ausserhalb von diesen und unterstreichen damit angebotsseitig den Trend zur Arbeitsplatzkonzentration an eher dezentralen Lagen, wo grosse und zusammenhängende Flächen an gut erschlossener Lage in der Gunst der Nachfrager stehen. Dieser Strukturwandel sorgt viertens vor allem auf den grossen Büroflächenmärkten für eine hohe Angebotsausweitung, um die Bedürfnisse der grossen Nachfrager zu befriedigen, auch wenn dies mittelfristig auf Kosten erhöhter Leerstände gehen sollte.

NOCH IST ANGEBOT GRÖSSER ALS NACHFRAGE. Trotz der hoffnungsvoll stimmenden Indikatoren auf der Nachfrageseite kommen immer noch mehr Flächen auf den Markt, als derzeit absorbiert werden können. Viele von diesen wurden noch im letzten Zyklushoch 2008 geplant und in Angriff genommen. Insgesamt waren

im 1. Quartal 2011 schweizweit Bestandesflächen im Umfang von 1,55 Mio. m² oder 3,15% des Bestands ausgeschrieben. Gegenüber dem Vorquartal ist dies ein stattliches Plus von 127 000 m². Auch bei den Neubauten stieg die im letzten Quartal angebotene Fläche leicht auf total 472 000 m² an. Bei den zuweilen recht volatilen Zahlen ist es jedoch zu früh, um von einem Ende des Trends des abnehmenden Neuflächenangebots zu sprechen.

FLACHE ANGEBOTSKURVEN IN DER DEUTSCHSCHWEIZ. Heruntergebrochen auf die fünf grössten Büroflächenmärkte ist es immer noch so, dass die Regionen Genf und Lausanne die höchsten Angebotsziffern ausweisen, was zum Teil auch mit Ausschreibungen von in Entstehung begriffenen Neubauprojekten zu tun hat und zu einer willkommenen Entspannung dieser Märkte beitragen dürfte. In beiden Regionen sind die Angebotspreise

im Schweizer Vergleich immer noch auf tiefem Niveau befindet. Auf dem Basler und dem Zürcher Büroflächenmarkt bleibt die Angebotsziffer quasi unverändert bei leicht negativer Tendenz. Mit dem Bezug neuer Projekte dürfte es jedoch in beiden Märkten zur Freisetzung einiger Bestandesflächen kommen. Alles in allem dürfte das Überangebot in der Schweiz in den Jahren 2011/12 moderat ausfallen und erhöhte Leerstände vorwiegend die äusseren Geschäftsgebiete und damit die Agglomerationsgemeinden der Gross- und Mittelzentren treffen.

PREISDRUCK IN AGGLOMERATIONEN. Im Vergleich zu den letzten beiden Quartalen sind in den fünf grossen Schweizer Büroflächenmärkten allesamt seitwärts tendierende Durchschnittsmieten zu beobachten. Erwähnenswert sind primär die Waadtländer Genferseeregionen, wo Mietanstiege geografisch breit abgestützt erkennbar sind. Die regional

» Die Perspektiven auf dem Büroflächenmarkt hellen sich weiter auf. Dies ist in erster Linie dem Beschäftigungswachstum in den klassischen Bürobranchen zuzuschreiben.«

für Bestandesflächen über die letzten Quartale relativ konstant geblieben, was dafür spricht, dass die Erhöhung der Angebotsziffer – besonders im Falle Genfs – als nicht allzu dramatisch einzustufen ist. Auf dem Berner Büroflächenmarkt, wo die absehbare Verlagerung von Beschäftigten von grossen Arbeitgebern an dezentralere, aber gut erschlossene Lagen Bewegung in den Markt bringt, setzt sich die Tendenz steigender Angebotsziffern fort. Bereits zum vierten Mal in Folge notiert diese höher und ist bei mittlerweile 2,3% des Bestands angelangt. Die Aufwärtstendenz umfasst dabei sowohl den Bestandes- als auch den Neubaufächenmarkt. Da die Nachfragestruktur auf dem Berner Markt typischerweise weniger von den dynamischsten Branchen geprägt ist, ist nicht mit einem schnellen Rückgang der Angebotsziffer zu rechnen – die sich allerdings

unterschiedlichen Entwicklungen dürften sich auch zukünftig nivellieren und zur Fortführung des schweizweiten Seitwärtstrends führen. Lokal werden die Mieten für Neu- und Bestandesflächen vor allem in Agglomerationsgemeinden mit starkem Angebotswachstum und bisher positiver Preisdynamik unter Druck geraten. Mehrheitlich dürften dabei die mittelgrossen Bestandesflächen dem grössten Preisdruck ausgesetzt sein. An zentralen Lagen setzen Verlagerungsstrategien grosser Unternehmen, die Flächen im innersten Geschäftsgebiet freisetzen, dem Preiswachstum Grenzen. Mit einem stabilen Mietniveau ist dagegen weiterhin zu rechnen. ●

*Quelle: Credit Suisse Economic Research, Swiss Issues Immobilien, Monitor 2. Quartal 2011.

Vielfältige Renditekennzahlen

Welche Renditekennwerte werden heute bei Investitionsentscheidungen verwendet, und wie sind die Mindestexpectationen an sie? Die Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT hat Fachleute nach Ihrer Meinung befragt.

DAVID HERSBERGER*

UNTERSCHIEDLICHE RENDITEBEGRIFFE. Die Renditeerwartungen an Anlageimmobilien durch die möglichen Käufer haben einen grossen Einfluss auf den Marktwert. Die Praktikerformel (Anfangsrendite = Mietwert / Marktwert) ermöglicht bei der Beurteilung von Immobilieninvestments nur eine sehr begrenzte Aussage. Deshalb werden von den Immobilienprofessionals heute verfeinerte Kennwertmethoden eingesetzt, die grösstenteils einen finanzwirtschaftlichen Hintergrund haben.

Oft verwendete Begriffe im Zusammenhang mit Immobilien sind Brutto- und Nettoendite, Netto-Cashflow-Rendite, Anfangsrendite, Wertänderungsrendite, Gesamtrendite, Return on Investment (ROI), Interner Zinsfuss (IRR, Internal Rate of Return) und weitere Renditebegriffe. Die Anwendung von Kennwerten hat besonders dann eine bedeutende Aussagekraft, wenn zuverlässige Vergleichsdaten zur Verfügung stehen und die Renditeberechnungen einheitlich erfolgen. Bisher stehen in der Schweiz nur sehr eingeschränkte Immobilientransaktionsdaten und ausgewertete Renditekennwerte als aussagekräftige Vergleichszahlen zur Verfügung. Die Antworten der Interviewteilnehmer zeigen auf, welche Renditekennwerte heute in der Schweiz von institutionellen Anlegern bevorzugt verwendet werden.

Dieser Artikel erscheint als Beitrag in einer Reihe von Interviews, in denen Experten zu aktuellen Themen Stellung nehmen.

ANZEIGE

Schädlingsbekämpfung

Probleme mit Ungeziefer,
Tauben, Marder?
Wir befreien Sie davon!



Servicestellen: Zürich, Basel, Bern,
Ostschweiz, Innerschweiz
Austrasse 38 8045 Zürich
www.ratex.ch info@ratex.ch

SCHNELL. DISKRET. GARANTIERT.
24H-PIKETT: 044 241 33 33



David Erny, welche Renditekennwerte bevorzugen Sie bei der Erstbeurteilung von Immobilien – und weshalb?

Bei der Erstbeurteilung von Immobilien ist der IRR der entscheidende Kennwert. Zusätzlich kann die Nettoendite über mehrere Jahre betrachtet Aufschlüsse bringen, wenn diese auf realistischen Cashflow-Prognosen aufbaut.

Welche Renditekennwerte verwenden Sie u.a. bei einer umfassenden Prüfung (Due Diligence) von einem Immobilienangebot?

Bei einer umfassenden Prüfung werden Renditekennzahlen, wie IRR und Nettoendite, nicht nur berechnet, sondern auch im Bezug auf die mit der Investition in die Liegenschaft einhergehenden Risiken adjustiert. Ferner werden Analysen von Erträgen und Aufwänden im Vergleich zu Erfahrungswerten, Portfolio- und Benchmarkzahlen angestellt.

Wie beurteilen Sie dabei die Aussagekraft der Renditekennzahl ROI?

Diese Kennzahl kann ergänzend in Betracht gezogen werden. Die Aussagekraft ist jedoch beschränkt, da die zukünftigen Entwicklungen des Cashflows und das Risiko der Investition ausser Acht gelassen werden.

Bestimmen Sie dabei auch eine Gesamtrendite (Cashflow- und Wertänderungsrendite), und wie prognostizieren Sie die zukünftigen Werte?

Bei der Erstbeurteilung von Immobilien ist der IRR der entscheidende Kennwert.»

DAVID ERNY, BASLER VERSICHERUNG, BASEL

Nein. Eine Betrachtung und Simulation der Gesamtrendite über mehrere Jahre erhöht die Komplexität, ohne einen wirklichen Mehrnutzen zu bringen. Letzten Endes sind Wertveränderungen immer Cashflow getrieben. Das bedeutet, dass Renditekennzahlen genauso aussagekräftig sind wie Performancekennzahlen, wenn sie auf realistisch eingeschätzten Cashflow-Entwicklungen beruhen.

Welche Erwartungen haben Sie bei Kaufobjekten (jeweils für Wohnbauten und Geschäftsbauten) an die Mindestrendite?

Als Richtwert für die erwartete Nettoendite unter Berücksichtigung der immobilien-spezifischen Risiken, wie Lage, Zustand und Bauqualität, gilt der Bereich zwischen 4,7 und 5% für Wohnbauten und zwischen 5,0 und 5,25% für Geschäftsbauten. Bei Liegenschaften mit sehr gutem Risikoprofil sind auch Renditen leicht darunter prüfenswert.

Hat eine «erhöhte nachhaltige Bauweise» (z.B. Minergie-P) einen Einfluss auf Ihre Renditeerwartung und in welchem Umfang?

Ja. Kurzfristig dürften die Mehrkosten zu etwas tieferen Renditen führen. Dieses Risiko nimmt die Baloise aber bewusst in Kauf, da sie Wert auf Lebenszyklus- und Nachhaltigkeitsbetrachtung legt. Sie ist auch überzeugt, damit langfristig und risikogewichtet einen Mehrwert zu schaffen.



» **Unsere Anlagestrategie ermöglicht uns in neue Technologien zu investieren.»**

NORBERT METZGER, SUVA, LUZERN

„Norbert Metzger, welche Renditekennwerte bevorzugen Sie bei der Erstbeurteilung von Immobilien – und weshalb?“

„Unsere Portfoliomanager rechnen vom erwarteten Ertrag mit Benchmarkkennzahlen zurück auf die approximative langfristige Nettorendite. Diese vergle-

chen sie mit unseren strategischen Zielrenditen und entscheiden dann über eine vertiefte Prüfung des Objektes.

„Welche Renditekennwerte verwenden Sie u.a. bei einer umfassenden Prüfung (Due Diligence) von einem Immobilienangebot?“

„Bei dieser wird von uns primär die langfristige (100% eigenkapitalbasierte) Nettorendite berechnet. Die klassischen Brutto- und Nettorenditen werden als Indikatoren auch ausgewiesen. In dieser Prüfung kommt insbesondere der Mietwertbeurteilung des externen Bewerter eine entscheidende Bedeutung zu. Diese langfristige risikogewichtete Nettorenditeerwartung ist für uns die wichtigste Kennzahl und muss unseren strategischen Anlagerichtlinien entsprechen. Sie definiert nebst dem extern ermittel-

ANZEIGE

Die Baumesse. Wo man schaut, bevor man baut.



Quelle: marty häuser ©

**modernisieren
bauen**

1. – 4.9.2011

Do – So 10–18

Messe Zürich

www.bauen-modernisieren.ch

Patronat
**HEV** Schweiz

Halle 9
**EIGENHEIM
MESSE
SCHWEIZ**

www.eigenheim-schweiz.ch

ten Marktwert sodann unseren Investment Value.

Bestimmen Sie dabei auch eine Gesamtrendite (Cashflow- und Wertänderungstrendite), und wie prognostizieren Sie die zukünftigen Werte?

Die Gesamtrendite berechnen wir jährlich detailliert bis auf Stufe Einzelliegenschaft. Dazu werden alle unsere Immobilien einmal im Jahr nach der Discounted-Cashflow-Methode durch verschiedene externe Experten bewertet. Wir haben verschiedene risikoadjustierte Teilportfolios. Diese sehen je nach Nutzung und Objektqualität sowie

Makro- und Mikrolage unterschiedliche, langfristige Renditeerwartungen vor. Entsprechend dieser Risikobeurteilung korrelieren auch die erwarteten Wertänderungstrenditen. Ein weiterer Indikator zur möglichen Wertänderung gibt uns der Economic Sustainability Indicator, welcher verschiedene Nachhaltigkeitsparameter beurteilt.

Welche Erwartungen haben Sie bei Kaufobjekten (jeweils für Wohnbauten und Geschäftsbauten) an die Mindestrendite?

Die angestrebten langfristigen Nettoerrenditen bewegen sich bei Wohnbau-

ten, je nach Teilportfolio, real zwischen 3,8% und 4,8%. Bei kommerziellen Liegenschaften liegen diese Werte risikobedingt höher bei 4,2% bis 5,3%.

Hat eine «erhöhte nachhaltige Bauweise» (z.B. Minergie-P) einen Einfluss auf Ihre Renditeerwartung und in welchem Umfang?

Unsere Anlagestrategie ermöglicht es uns, in neueste (auch noch nicht rentabilisierbare) Technologien zu investieren. Dies kann bis 20 Basispunkte ausmachen. Hier hilft uns ebenfalls der ESI-Wert.



Claudio Rudolf, welche Renditekennwerte bevorzugen Sie bei der Erstbeurteilung von Immobilien – und weshalb?

Für die Erstbeurteilung von Immobilien-Investments bevorzuge ich die klassischen statischen Kennwerte Brutto- und Nettoanfangsrendite. Dies ermöglicht eine kurze «knackige» Analyse mit begrenztem Aufwand, um einen Go/No-go-Entscheid für die nachfolgende (zeitlich und finanziell aufwendige) Due Diligence zu wirken. Voraussetzung ist natürlich, dass die Eckdaten verlässlich und transparent sind (z.B. aktueller Mieterspiegel).

Welche Renditekennwerte verwenden Sie u.a. bei einer umfassenden Prüfung (Due Diligence) von einem Immobilienangebot?

Bei einer Due Diligence stehen neben den statischen die dynamischen Kenn-

» Für die Erstbeurteilung von Immobilieninvestments bevorzuge ich die klassischen statischen Kennwerte.«

CLAUDIO RUDOLF, FRICS, CREDIT SUISSE AG, ZÜRICH

zahlen im Vordergrund. Dabei ist in der DCF-Kalkulation der angewandte Diskontsatz die wichtigste Kennzahl. Real oder nominal ist dann die Frage, persönlich bevorzuge ich die nominalen Werte, da diese den effektiven Cashflows am nächsten kommen. Unerlässlich ist neben dem synthetisch hergeleitetem Diskontsatz (risk free plus Zuschläge) die Plausibilisierung wiederum über die Anfangsrendite – denn nur die lässt sich über «Comparables» abgeschlossener Transaktionen verifizieren. Im Weiteren ist auch die über zehn Jahre dargestellte Entwicklung von Brutto-, Netto- und Cashflow-Rendite eines Investments sehr aufschlussreich.

Wie beurteilen Sie dabei die Aussagekraft der Renditekennzahl ROI?

Der ROI wird bei uns im Sinne der Rendite auf die Gesamtanlagekosten (Preis plus allfällige Sanierungen plus Transaktionsnebenkosten wie Handänderung, interne Kosten usw.) verwendet. Allerdings nicht im klassischen Sinne als Gegenbegriff zu ROE (Return on Equity), da die meisten Fonds sehr konservativ fremdfinanziert sind und der Leverage-

Effekt dadurch bescheiden ist. Bei Aktiengesellschaften mit 60% oder mehr Fremdkapitalanteil hingegen kann die ROE-Betrachtung wichtig für einen Investment-Entscheid werden, da die Eigenkapitalrendite bei der heutigen Tiefzins-Situation die Gesamtkapitalrendite markant übersteigen kann.

Bestimmen Sie dabei auch eine Gesamtrendite (Cashflow- und Wertänderungstrendite), und wie prognostizieren Sie die zukünftigen Werte?

Nein. Die Gesamtrendite eines Investments kann immer nur ex post, also im Nachhinein bestimmt werden. Die Wertveränderung kann erst nach erfolgtem Verkauf definiert und kalkuliert werden. Diese ist natürlich von der Strategie des investierenden Gefässes abhängig und steht bei der klassischen Buy-and-Hold-Strategie der nachhaltigen Immobilienfonds nicht an erster Stelle, da die Ausschüttung im Vordergrund steht.

Ganz anders sieht dies im Entwicklungs- bzw. Traderbusiness aus, welches praktisch ausschliesslich auf der zu erzielenden Verkaufsmarge (z.B. im STWE-Bereich) basiert. Anstelle der

Cashflow-Komponente wird dort die maximale Wertänderungsrendite angestrebt (mögliche Darstellung als IRR).

Welche Erwartungen haben Sie bei Kaufobjekten (jeweils für Wohnbauten und Geschäftsbauten) an die Mindestrendite?

„Eine schwierige Frage und so eigentlich nicht zu beantworten. Denn auf der einen Seite sind die Renditeerwartungen der Anleger, auf der anderen Seite sind die Marktgegebenheiten, die sich heute in Zeiten laufender «Yield Compression» – zumindest in der Schweiz – immer mehr widersprechen.“

Die Frage ist viel mehr, wie sehr man bereit ist, von den langjährigen Durchschnittswerten der «berühmten» 6% Brutto- bzw. 5% Nettorendite abzuwei-

chen, um überhaupt noch investieren zu können. Dies kann bei hervorragenden, attraktiven, grossen, gut gelegenen Geschäftsimmobilien mit Top-Mietern im Bereich von 4 bis 4,5% Nettoanfangsrendite sein (abhängig vom Marktpotenzial usw.).

Durchschnittliche Bestandes-Wohnbauten oder auch Projekte sollten aber sicherlich im Bereich vom 4.5 bis 5% liegen, an peripheren Standorten sogar höher. Denn ich bin überzeugt, dass der momentane Boom und Run privater und institutioneller Investoren auf das Segment Residential - u.a. bedingt durch Zuwanderung und tiefe Zinsen - sehr schnell gestoppt werden kann, sollten sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ändern.

Hat eine «erhöhte nachhaltige Bauweise» (z.B. Minergie-P) einen Einfluss auf Ihre Renditeerwartung und in welchem Umfang?

„Gute Qualität ist teuer – das ist nicht nur in der Bauindustrie so. Im Sinne einer geringfügig tieferen Anfangsrendite sind wir bereit, Konzessionen für nachhaltig erstellte Gebäude nach dem Greenproperty, dem ersten Gütesiegel für nachhaltige Immobilien zu machen. Allerdings zeigen Studien, dass Mieter grundsätzlich bereit sind, höhere Mieten zu bezahlen. Dies ermöglicht wiederum dem Investor, allfällige Mehrkosten zu kompensieren. Dazu kommt, dass nicht nachhaltig erstellte Flächen langfristig nicht mehr marktfähig sein werden – und sich daher die Frage gar nicht stellt, ob man nachhaltig bauen soll oder nicht.“

ANZEIGE



Sparen beim Verheizen

Kanton Zürich fördert Wärmemessung

Jetzt von attraktiven Förderprämien profitieren

Der Kanton Zürich unterstützt die Einrichtung der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung (VHKA) in bestehenden Mehrfamilienhäusern. Profitieren Sie jetzt von den attraktiven Förderprämien und sparen Sie ca. 1/3 der Investitionskosten für die Messgeräte.

NeoVac ATA bietet den Komplettservice für die gerechte Abrechnung der Wärme- und Wasserkosten. Weitere Informationen erhalten Sie unter **0800 80 76 76**, www.neovac.ch oder der Webseite des Kantons Zürich.

Oberriet • Bulle • Crissier • Dübendorf • Inwil • Muri BE • Porza • Pratteln • Ruggell/FL

IHR PARTNER
FÜR GEBÄUDE- UND
UMWELTTECHNIK **NeoVac**



» Ausschlaggebend ist ein adäquater Aufschlag für das Immobilienrisiko auf das risikolose Alternativinvestment.«

DR. JAN LINSIN, CB RICHARD ELLIS GMBH,
HEAD OF RESEARCH GERMANY, FRANKFURT

„Jan Linsin, welche Renditekennwerte bevorzugen Sie bei der Erstbeurteilung von Immobilien – und weshalb?“

„Für eine Ersteinschätzung verwenden wir im Wesentlichen die Nettoanfangsrendite (Net Initial Yield, NIY) als Verhältnis von jährlichen Nettomieteinnahmen (Miete abzüglich der nicht umlagefähigen Kosten) zur Gesamtinvestition (Kaufpreis plus Erwerbsnebenkosten), sofern die relevanten Einflussfaktoren zur Bereinigung von Zähler und Nenner vorliegen. Daneben rekurren wir aus Berater- wie Bewerterseite auf die Bruttorendite (Gross Yield), sofern nicht alle Informationen hinsichtlich der nicht umlagefähigen Kosten und/oder der Erwerbsnebenkosten (z.B. Notarkosten, Courtage) vorliegen und von (teilweise subjektiven) Annahmen hierüber abstrahiert werden sollen.“

„Welche Renditekennwerte verwenden Sie u.a. bei einer umfassenden Prüfung (Due Dilligence) von einem Immobilienangebot?“

„Neben der Nettoanfangsrendite, der Bruttorendite und der IRR werden im DCF-Modell zusätzlich noch die Running NIY über den Prognosezeitraum analysiert, um eventuelle Cashflow-Einbrüche zu erkennen. Zunehmend an Bedeutung gewinnt – nicht nur bei Investment in Shoppingcenter – die NOI Yield.“

„Wie beurteilen Sie dabei die Aussagekraft der Renditekennzahl ROI?“

„Den ROI bilden wir in unseren Analysen nicht ab.“

„Bestimmen Sie dabei auch eine Gesamrendite (Cashflow- und Wertänderungsrendite) und wie prognostizieren Sie die zukünftigen Werte?“

„Eher weniger. Eine Total-Return-Analyse ist ja eher eine Business-Case-Betrachtung über einen definierten Zeitraum, z.B. durch das Portfolio Management klassischer institutioneller Investoren bzw. Bestandhalter, wie offene oder geschlossene Immobilienfonds, Versicherungsunternehmen oder Pensionskassen mit klarem Fokus auf eine Buy-and-hold-Strategie.“

Wir bewerten stichtagsbezogen und prognostizieren künftige Werte im DCF über Annahmen hinsichtlich der Inflationsrate, Ausbaukosten, Leerstandszeiten, Marktmieten und des Diskontierungssatzes.“

„Welche Erwartungen haben Sie bei Kaufobjekten (jeweils für Wohnbauten und Geschäftsbauten) an die Mindestrendite?“

„Die jeweilige Mindestrendite hängt vollständig von der Asset-/Risikoklasse, der Objekt- und Lagequalität und der Mieterbonität sowie der Mietvertragskonditionen ab. Ausschlaggebend ist ein adäquater Aufschlag für das Immobilienrisiko auf das risikolose Alternativinvestment.“

„Hat eine «erhöhte nachhaltige Bauweise» (z.B. mit Minergie-P) einen Einfluss auf Ihre Renditeerwartung und in welchem Umfang?“

„Auch hier hängt die Rendite von dem Investorentyp (Core vs. opportunistisch), dem Risikoprofil, der Objektart und Lagequalität usw. ab. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Nachhaltigkeit im Sinne von Green Building ein immer wichtigeres Thema wird. Gerade auch auf Nutzerseite und im Hinblick auf die «nachhaltige» Mietergewinnung und im Hinblick auf das Halten der Mieter im Objekt, mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die nachhaltige Vermietbarkeit. Wir würden das bei den Vermietungszeiträumen und Leerstandszeiten abbilden. Bei gleichem IRR hat das dann auch Auswirkungen auf den Kaufpreis und somit auf die Rendite.“

Zusätzlich ist dabei auch noch ein positiver Einfluss auf die erzielbare Nettokaltmiete zu erwarten, da die vom Mieter zu tragenden Nebenkosten bei allen Objektarten tendenziell eher niedriger liegen sollten, was zu höheren durchsetzbaren Nettokaltmieten führen könnte.“

FAZIT. Die facettenreichen Antworten der interviewten Personen geben uns Ein-

ANZEIGE

EINZAHLUNGSSCHEINE.CH
Einzahlungsscheine für Mietzinsinkasso

blick anhand welcher Renditekennwerte heute institutionelle Anleger in der Schweiz und Deutschland das Asset Real Estate analysieren. Aufgrund des Artikelumfangs können bei den teilweise offen formulierten Fragen die Interviewteilnehmer nur auf einzelne Aspekte eines sehr breiten Themas eingehen.

Die Interviewteilnehmer verwenden bei der Erstbeurteilung von Immobilieninvestments neben einfachen Kennwerten (wie Nettoanfangs- oder Nettodurchschnittsrendite) auch aufwändigere Rechnungsverfahren (wie IRR).

Bei der eingehenderen Prüfung von Immobilien (Due Dilligence) werden hingegen weitere Renditekennwerte und Risiken untersucht. Bei den Befragten ste-

hen als langfristige orientierte Anleger mit einer Buy-and-hold-Strategie die langfristigen, risikogewichtete Nettoerwartungen im Vordergrund.

Der Renditebegriff ROI (Return on Investment) findet bei den Befragten teilweise Anwendung.

Die Ermittlung einer Gesamtrendite aus einer Cashflow- und Wertänderungsrendite spielt bei den Interviewpersonen als langfristig orientierte Anleger zum Kaufzeitpunkt eine untergeordnete Rolle.

Die Renditeerwartungen an Kaufobjekte hängen stark von der Asset-Risikoklasse und der Objekt- und Lagequalität ab. Die Renditeerwartungen liegen bei den Interviewteilnehmern aus der Schweiz zwischen 3,8 und 5,3%.

Eine erhöhte nachhaltige Bauweise unterstützen grundsätzlich alle Teilnehmer bei Objekten, auf die höheren Baukosten langfristig an die Mieter weitergegeben werden können. ●



***DR. DAVID HERSBERGER**

Der Autor ist Präsident der SEK/SVIT sowie VR-Präsident der Swiss Valuation Group AG, eine gesamtschweizerisch tätige Bewertungsgesellschaft für Immobilien.

ANZEIGE

Alles unter Dach und Fach.

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

Informationsabend
Mittwoch, 31. August 2011, 18.00 Uhr

Karrierebegleitend studieren: fh-hwz.ch

HWZ | Hochschule für
Wirtschaft Zürich

Mietreduktion wegen Baulärm

Wird auf einem Grundstück ein Bauvorhaben realisiert, lassen Ansprüche auf Gewährung von Mietzinsreduktionen von Mietern benachbarter Liegenschaften kaum lange auf sich warten. Ein wegweisendes Urteil des Mietgerichts Zürich zeigt Aufschlussreiches.



Schöne Aussichten: Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück (Bild: 3format / photocase.com).

BEAT ROHRER* ●

AUSGANGSLAGE. Unmittelbar angrenzend an die Mietliegenschaft, in der die Eheleute X. eine 4 ½-Zimmerwohnung mit Terrasse zum Mietzins von 2250 CHF netto pro Monat gemietet haben, befand sich ein grösseres Industrieareal. Dessen Eigentümerin begann im Februar 2004, ein umfangreiches Bauvorhaben zu realisieren, das vorab den Abbruch sämtlicher Industriebauten, Pfählungen und hernach etappenweise den Neubau von verschiedenen Gebäudekörpern zum Gegenstand hatte.

Ungefähr ein halbes Jahr nach Baubeginn schrieben die Eheleute X. ihrer Liegenschaftsverwaltung, sie betrachteten die mit der Bautätigkeit verbundenen Immissionen als Mangel, und forderten eine verhältnismässige Mietzinsreduktion. Die Verwaltung antwortete, man wolle den weiteren Verlauf der Bauarbeiten abwarten und nach Fertigstellung der Neubauten, wenn eine abschliessende Beurteilung der mit der Bautätigkeit verbundenen Immissionen möglich sei, über die Gewährung einer allfälligen Mietzinsreduktion entscheiden.

Im Sommer 2007 riss den Eheleuten X. der Geduldsfaden: Nachdem sie noch mehrmals unter Hinweis auf die ihrer Auffassung nach aussergewöhnlichen Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit um die Gewährung einer Mietzinsredukti-

on ersucht hatten, ohne dass die Vermieterschaft einlenkte, gelangten sie an die Schlichtungsbehörde. Sie forderten eine verhältnismässige Mietzinsreduktion von 15% seit Baubeginn, also einen Betrag von rund 14 000 CHF.

» Der Entscheid des Mietgerichts Zürich kann als wegweisend für ähnlich gelagerte Fälle betrachtet werden.«

An der Schlichtungsverhandlung, die in der Folge einberufen wurde, konnte keine Einigung erzielt werden, weil die Vermieterschaft nicht bereit war, mehr als einen symbolischen Betrag von maximal 1000 CHF per Saldo aller im Zusammenhang mit den Immissionen geltend gemachten Ansprüche zu bezahlen. Die Mieter gelangten daher fristgerecht ans Mietgericht, wo sie allerdings ihre Forderungen auf den Betrag von 10 615 CHF, entsprechend einer Mietzinsreduktion von 10% für eine erste Phase und von 5% für eine zweite Phase der Bautätigkeit reduzierten.

DER ENTSCHEID DES MIETGERICHTES ZÜRICH.

Nachdem die Parteien im Hauptverfahren ihre gegensätzlichen Standpunkte dargelegt hatten, ordnete das zuständige Mietgericht Zürich ein Beweisverfahren an. Auf Verlangen der Mieter wurde dabei zunächst ein Augenschein durchgeführt, allerdings in einer Phase, in welchem der Rohbau sämtlicher Gebäude praktisch abgeschlossen war und lediglich noch Innenarbeiten ausgeführt wurden. Lärmimmissionen konnten dabei keine festgestellt werden. In der Folge wertete das Mietgericht die einverlangten Tagesrapporte der Baumeisterunternehmung – mehrere Bundesordner – aus. Anschliessend wurden von den Eheleuten X. angerufene Zeugen befragt – alles Mietparteien, die sich entweder selbst über Lärmimmissionen beklagt hatten oder die nach den Behauptungen der Mieter X. sogar gekündigt hatten, weil es ihnen zu laut wurde.

Das Mietgericht gelangte mit seinem am 26. Juli 2010 gefällten Urteil zum Ergebnis, dass die von der benachbarten Baustelle ausgehenden Immissionen aussergewöhnlich gewesen seien. Während der gesamten Dauer der Bautätigkeit seien die Eheleute X. lärmintensiven Tätigkeiten wie Bohren, Fräsen und Hämmern ausgesetzt gewesen. Als bewiesen wurde erachtet, dass die Benützung der Terrasse wegen erheblichen Staubimmissionen erschwert und teilweise verunmöglicht worden sei. Besonders störend haben sich eine nahegelegene Betonmischmaschine und die unmittelbar gegenüber dem Mietobjekt befindliche Baustellenzufahrt mit dem dadurch bedingten intensiven Lastwagenverkehr ausgewirkt. Aus der Tatsache, dass einzelne Mieter bestätigten, sie seien ausschliesslich wegen den aussergewöhnlichen Lärmimmissionen ausgezogen, schloss das Mietgericht, dass die Immissionen der benachbarten Baustelle ein beträchtliches Ausmass aufgewiesen haben müssten. Weil verschiedene Mieter zu unterschiedlichen Zeiten gekündigt hätten, könne angenommen werden, die aussergewöhnlichen Immissionen seien während eines sehr langen Zeitraumes vernehmbar gewesen. Wörtlich fasste das Mietgericht Zürich zusammen: «Während Jahren wurde gefräst, gebohrt, gehämmert und Beton in der Betonanlage direkt vor dem klägerischen Mietobjekt gemischt. Zudem herrschte ein ständiger Lastwagenverkehr

über den Anlieferungsweg in unmittelbarer Nähe zum Mietobjekt. Gerade dieser Umstand wurde von den Zeugen als besonders immissionsträchtig empfunden. Bei einem über Jahre andauernden grösseren Bauvorhaben ist zudem allgemein bekannt, dass erhebliche Lärm- und Staubimmissionen, auch wenn teilweise sporadisch und in unterschiedlicher Masse, auftreten, welche eine rechtlich relevante Beeinträchtigung des vertragsgemässen Gebrauchs verursachen und daher zu einem Herabsetzungsanspruch berechtigen.»

Das Mietgericht Zürich gelangte in der Folge in Würdigung all der erwähnten Beweiserhebungen zum Ergebnis, dass den Eheleuten X. für eine erste Phase von 41 Monaten, gerechnet ab dem Zeitpunkt, in dem sie sich schriftlich an die Verwaltung der Vermieterschaft gewendet hatten, eine

Reduktion um 5% des monatlichen Mietzinses zu gewähren sei und für die restlichen acht Monate der Bautätigkeit bis zur Rohbauvollendung des letzten Gebäudekörpers eine solche von 3% pro Monat. Dies entsprach einem Betrag von 5166.25 CHF, also ungefähr der Hälfte des vor Gericht eingeklagten Betrages.

ERKENNTNISSE. Nicht jede Bautätigkeit auf einem Nachbargrundstück bedeutet automatisch, dass in der näheren Umgebung alle Mietobjekte von einem Mangel betroffen sind, der die Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigt. Der Entscheid des Mietgerichtes Zürich zeigt auf, dass bezüglich Art, Intensität und Dauer von Beeinträchtigungen ein aussergewöhnliches Ausmass erreicht werden muss, damit von einem mietrechtlichen Mangel gesprochen werden kann.

Forderungen von Mietparteien wegen Bauimmissionen auf dem Nachbargrundstück erweisen sich häufig als masslos übertrieben. Das mietgerichtliche Urteil zeigt auf, in welcher Grössenordnung Herabsetzungsansprüche realistisch erscheinen: Berücksichtigt man, dass sich die Bautätigkeit auf knapp 25% der wöchentlichen Arbeitszeit beschränkt, wenn man von einer 40-Stunden-Woche ausgeht, so könnte eine Mietzinsreduktion im Ausmass von 25% nur dann in Betracht gezogen werden, wenn das Mietobjekt während der Bauzeit gänzlich unbenutzbar wäre. Dies ist nun jedoch in der Regel nicht der Fall: Dem Mieter steht ja das gesamte Raumangebot und die Versorgung mit Elektrizität, Wasser, TV-/Radio und mit Beheizung zur Verfügung. Ausserdem beschränkt sich die Bautätigkeit auf diejenige Zeitspanne, in

ANZEIGE

Moderne, flexible und umfassende Immobiliensoftware.



Ellms Self-Folding Rotary-Duplicator, 1920. Einer der ersten "Vervielfältiger" mit automatischer Papierablage für Rundschreiben an die Mieter. Eine echte Erleichterung! Und heute? Selektion und Ausdruck in Sekundenschnelle, moderne Software vorausgesetzt. Wir haben sie.

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

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

eXtenso IT-Services AG
Schaffhauserstrasse 110
8152 Glattbrugg

extenso
Erweitert Ihre Leistung.

welcher die Lärmtoleranz am grössten ist. Will man grosszügig annehmen, die Gebrauchstauglichkeit des Mietobjektes sei angesichts ausserordentlicher Bauimmissionen um 20% reduziert, so würde hieraus die vom Mietgericht für die erste Phase der Bautätigkeit angenommene Reduktion von 5% des Nettomietzinses resultieren. Nachdem das Mietgericht Zürich ein aufwendiges Beweisverfahren durchgeführt hat, kann der Entscheid durchaus als wegleitend für ähnlich gelagerte Fälle betrachtet werden.

KOSTENFOLGEN. Interessant ist ein Blick auf die Kostenfolgen des ergangenen Urteils: Die ursprünglich vor Schlichtungsbehörde eingeklagte Forderung der Mieterschaft betrug – hochgerechnet auf die insgesamt 49 Monate dauernde Bautätigkeit – rund 16 500 CHF. Davon erhielt

die Mieterschaft etwas weniger als einen Drittel, nämlich ca. 5000 CHF, zugesprochen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wurden die Gerichtskosten von rund 4000 CHF den Parteien je zur Hälfte auferlegt und die Prozessentschädigungen, die nach Tarif bei vollständigem Ob-siegen rund 5000 CHF betragen hätten, wettgeschlagen. Den zugesprochenen rund 5000 CHF standen für die Eheleute X. Kosten im Betrag von 7000 CHF gegenüber, wenn die Aufwendungen des eigenen Anwalts lediglich zum erwähnten Tarif in Anschlag gebracht werden. Mit dem Prozessverfahren hatten sie unter dem Strich einen Verlust von 2000 CHF erlitten. Für die Vermieterschaft entstanden umgekehrt für Herabsetzung und prozessuale Aufwendungen unter den gleichen Annahmen Kosten in der Grössenordnung von ca. 12 000 CHF,

womit sie gegenüber dem, was die Mieterschaft vor Schlichtungsbehörde eingeklagt hatte, immerhin 4500 CHF einsparen konnten. Im Endeffekt standen jedoch die Gerichts- und Anwaltskosten in keinem Verhältnis zum letztlich als berechtigt erachteten Anspruch der Mieterschaft. Dieser Umstand wird deshalb in vergleichbaren Fällen inskünftig in einem frühen Stadium von Diskussionen, die über Herabsetzungsansprüche des Mieters wegen Bauimmissionen auf dem Nachbargrundstück geführt werden, gebührend zu beachten sein. ●



***DR. IUR. BEAT ROHRER**
Der Autor ist Rechtsanwalt und Partner der Anwaltskanzlei Rohrer Müller Partner, Zürich, Mitautor des SVIT-Kommentars zum Mietrecht und Redaktor von «Miet-Recht Aktuell».

ANZEIGE

Der Vorsprung von heute für die Standards von morgen

Als Schweizer Familienunternehmen profiliert sich 4B seit über vier Generationen als führender Anbieter von hochwertigen Fenstern aus Holz-Aluminium.

Die Leaderrolle verdankt 4B in erster Linie dem Streben nach Perfektion, der Leidenschaft für innovative Produkte, der Kundennähe und dem kompromisslosen Qualitätsdenken. All diese Werte bilden das Fundament für Lösungen, die höchsten Ansprüchen genügen – sowohl für Wohn- als auch Geschäftsgebäude. Sämtliche Fenster von 4B erfüllen die Minergie-Standards.



4B
an der Ron 7
CH-6281 Hochdorf
Tel 041 914 50 50
Fax 041 914 55 55
www.4-b.ch

Sichtbar weiter

Neuerungen im Pfandrecht

Am 1. Januar 2012 treten Neuerungen beim Bauhandwerkerpfandrecht in Kraft. Die neue bescheidene Erweiterung des Bauhandwerkerpfandrechts will den Schutz des Bauhandwerkers verstärken. Gleichzeitig werden mit der Revision neue Unsicherheiten geschaffen.



Längere Spiesse für das Gewerbe: Neuerungen im Bauhandwerkerpfandrecht (Bild: istockphoto.com).

CHRISTOPHER TILLMAN & KONRAD WALDVOGEL* •

PFANDBERECHTIGTE BAUARBEITEN. Das Bauhandwerkerpfandrecht hat die Funktion des Risikoausgleichs zwischen Bauhandwerker und Bauherr. Es stellt präventiv sicher, dass der Handwerker für seine Bauleistung auch bezahlt wird. Mit der Möglichkeit zur Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts durch den Handwerker wird ein Ausgleich dafür geschaffen, dass der Handwerker im Werk-

hat, wer «zu Bauten oder anderen Werken auf einem Grundstück Material und Arbeit oder Arbeit allein» geliefert hat, sondern auch, wer «Abbrucharbeiten, zum Gerüstbau, zur Baugrubensicherung oder dergleichen, Material und Arbeit oder Arbeit allein geleistet hat». Der neue Gesetzestext beendet einerseits einen teils hitzig geführten Gelehrtenstreit etwa beim Gerüstbau und zur Baugrubensicherung. Andererseits

tigen Lehrmeinung (Rainer Schumacher, Jusletter vom 25.08.2008) sind damit alle objektspezifischen Bauarbeiten, die im Rahmen der modernen und dynamischen Arbeitsteilung von spezialisierten Unternehmern geleistet werden, ebenfalls baupfandberechtigt. Insgesamt stärkt die Revision des Bauhandwerkerpfandrechts die Rechtsposition des Handwerkers, indem zusätzliche Arbeitsgattungen pfandrechtsberechtigt werden und auch ein Pfandrechtsanspruch aus Aufträgen von Nichteigentümern entstehen kann.

Gemäss unverändert gebliebenem Wortlaut schafft die reine Materiallieferung keine Pfandberechtigung. Als pfandgeschützte Baulieferung gilt nach der bisherigen Rechtsprechung jedoch ausnahmsweise auch eine eigens für den Bau hergestellte und angepasste Sache, so zum Beispiel die Lieferung von Frischbeton (BGE 104 II 348, 351). Pfandberechtigt ist aber auch eine Forderung, die sich aus der Lieferung von Auffüllmaterial ergibt.

» Die Revision schafft neue Unsicherheiten, die dereinst die Rechtspraxis und schliesslich die Gerichte beschäftigen werden.«

vertrag vorleistungspflichtig ist und für seine Leistung kein Retentionsrecht hat.

Die neue Regelung in Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 des revidierten schweizerischen Zivilgesetzbauches (nZGB) sieht vor, dass nicht nur Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Pfandrechts

schafft die nicht abschliessende Formulierung im Gesetzestext («und dergleichen») neue Unsicherheiten, indem nur noch ein Zusammenhang mit dem konkreten Bauvorhaben verlangt wird, ohne dass wertvermehrnde Leistungen erbracht werden. Gemäss einer gewich-

PFANDBRECHTSBERECHTIGTE PERSONEN. Unverändert zum heutige geltenden Recht bleibt die Bestimmung, wonach nicht nur direkt vertraglich verpflichtete Per-

sonen (z.B. der Generalunternehmer), sondern auch deren Subunternehmer Anspruch auf Eintragung eines Pfandrechtes haben. Da beim Beizug eines Subunternehmers die Gefahr einer Doppelzahlung besteht, war diese Regelung in den eidgenössischen Räten, wie schon vorher un-

ter den Experten, besonders umstritten. Schliesslich verzichtete das Parlament auf eine Änderung, womit es bei der bisherigen teils unbefriedigenden und teils stossenden Situation bleibt. Allerdings gibt es immerhin vertragliche wie auch bauorganisatorische Möglichkeiten für den Bau-

herrn, wie er den drohenden Bauhandwerkerpfandeintragungen wenigstens präventiv vorbeugen kann.

MIETER KANN PFANDHAFT BEIM VERMIETER BEWIRKEN. Gemäss bisherigem Wortlaut von Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 gelten des ZGB kann bei Arbeiten, die ein Mieter einem Bauunternehmer in Auftrag gibt, kein Pfandrecht dieses Bauhandwerkers eingetragen werden. Der neue Wortlaut der Revision trägt demgegenüber einem Bundesgerichtsentscheid Rechnung, der von Mieter in Auftrag gegebenen Bauten unter bestimmten Voraussetzungen als pfandrechtsberechtigt anerkannt und dazu führt, dass der Vermieter ohne eigenes Zutun oder Verschulden ein Pfandrecht eines Dritten auf seinem Grundstück eingetragen erhält (BGE 116 II 677, 128 III 505f.).

Neu sind Arbeiten an einem Grundstück pfandrechtsberechtigt, die «den Grundeigentümer, einen Handwerker oder Unternehmer, einen Mieter, einen Pächter oder eine andere am Grundstück berechtigte Person zum Schuldner haben». Damit kann auch ein Eintragungsanspruch ausgelöst werden, wenn Wohn- oder Nutznießungsberechtigte als Besteller einer Bauleistung bei einem Handwerker auftreten. Dies allerdings nur dann, wenn vorgängig eine mündliche oder schriftliche Zustimmung des Vermieters zur Ausführung der Arbeiten vorliegt. Dabei kann nach gewissen Lehrmeinungen bereits auf eine Zustimmung des Vermieters zum Bauvorhaben des Mieters geschlossen werden, wenn der Grundeigentümer das Baugesuch mitunterzeichnet hat, was in Fällen von baubewilligungspflichtigen Bauten regelmässig üblich und nötig ist.

EINTRAGUNGSFRIST. Das Parlament hat entgegen dem Antrag des Bundesrates die Frist für die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts von heute drei auf vier Monate verlängert. Damit haben sich die Handwerker in Vernehmlassung und Parlament durchgesetzt. Unverändert zu heute muss hingegen die Eintragung im Grundbuch bis zum Ablauf dieser 4-Monate-Frist erfolgt sein. Das setzt voraus, dass das zuständige Gericht mindestens drei Tage vor Fristablauf im Besitze des Eintragungsantrages ist.

ANZEIGE

HÖHERE FACHSCHULE für Anlagenunterhalt und Bewirtschaftung

Berufsbegleitende Ausbildung

Für Hauswarte mit Praxis als Vorbereitung auf die eidg. Berufsprüfung:

Hauswarte mit eidg. Fachausweis

(vom BBT anerkannte und geschützte Berufsbezeichnung)

Fächer Gebäudeunterhalt, Gebäudereinigung, Instandhaltung (Heizung, Klima, Sanitär- und Elektroinstallationen, Transportanlagen), Umwelt, Umgebungs- und Gartenarbeit, Chemikalien, Recht, Administration, Personalführung und Rechnungswesen

Schulbeginn Ende Oktober 2011

Schulorte Bern | Chur | Luzern | Olten
Pfäffikon SZ | Zürich

An der Höheren Fachschule erarbeiten Sie zu besten Bedingungen die **eidg. Fachbewilligung für die Desinfektion des Badewassers in Gemeinschaftsbädern.**

Kursinformationen erhalten Sie beim Schulsekretariat:

Anmeldung und Auskunft: Telefon 055 444 30 36
Sekretariat HFS | Täfernstrasse 16 | 5405 Dättwil
www.hfs-weiterbildung.ch | info@hfs-weiterbildung.ch

Heisse Frage zum Thema **Renovieren:**

Geld verschenken oder nachhaltig investieren?

GRUNDSTÜCKE IM VERWALTUNGSVERMÖGEN.

Heute dürfen Grundstücke, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen (sog. Verwaltungsvermögen) nicht mit Bauhandwerkerpfandrechten belastet werden. Insofern sind die Grundstücke der öffentlichen Hand privilegiert. Damit ein Handwerker nicht mehr benachteiligt wird, weil er auf einem Grundstück im Verwaltungsvermögen arbeitet, haftet neu der Grundeigentümer nach den Regeln der einfachen Bürgschaft (Art. 492ff. OR), wenn er sich erfolgreich auf die Unpfändbarkeit des öffentlichen Verwaltungsvermögens berufen kann. Insofern ist der Handwerker gegenüber der öffentlichen Hand künftig besser gestellt. Der Gesetzgeber unterscheidet zwei Fälle, in denen eine Haftung des Staates nach dem Bürgschaftsrecht in Frage kommt. Zum einen geht es um den Fall, in dem es sich beim fraglichen Grundstück unbestrittenermassen um Verwaltungsvermögen handelt (Art. 839 Abs. 4 nZGB). Zum anderen geht es um den Fall, in dem vorerst strittig ist, ob es sich beim streitbetreffenen Grundstück, zu dessen Gunsten Bauleistungen erbracht worden sind, um Verwaltungsvermögen handelt (Art. 839 Abs. 5 und 6 nZGB). Dabei muss es sich aber schliesslich erweisen, dass das Grundstück zum Verwaltungsvermögen gehört (Art. 839 Abs. 6 nZGB). Ist zunächst strittig, ob ein Grundstück zum Verwaltungsvermögen zu zählen ist, kann künftig eine vorläufige Eintragung verlangt werden (Art. 839 Abs. 4–6 nZGB). Diese ist zu löschen, sobald aufgrund eines Gerichtsurteils feststeht, dass das Grundstück zum Verwaltungsvermögen gehört. Diesfalls tritt anstelle dieser vorläufigen Eintragung die einfache Bürgschaft.

Damit ist sichergestellt, dass der öffentliche Bauherr ebenfalls direkt haftet und der Handwerker gegenüber der öffentlichen Hand besser gestellt ist als heute. Allerdings ist die neue Regelung, wie auch insbesondere die bestehende Regelung der einfachen Bürgschaft, tückenhaft und letztlich umständlich. So setzt beispielsweise die Haftung des Staates nach den Bestimmungen über die einfache Bürgschaft voraus, dass der Staat selbst die Werklohnforderung des Subunternehmers anerkannt hat. Liegt keine solche Anerkennungserklärung des Staates vor, so hat der (vermeintlich) anspruchsberechtigte Subun-

ternehmer einen Prozess gegen den Staat anzuheben (Art. 839 Abs. 4 nZGB und Art. 839 Abs. 6 nZGB). Weiter vorausgesetzt für die Haftung des Staates bei unbestrittenem Verwaltungsvermögen nach den Bestimmungen über die einfache Bürgschaft ist, dass der Subunternehmer die Werklohnforderung (inkl. Allfälligen Zinsen), deren Schuldner typischerweise nicht der Staat ist, dem Staat gegenüber spätestens vier Monate nach Vollendung der Arbeit schriftlich unter (ausdrücklichem) Hinweis auf die gesetzliche Bürgschaft geltend gemacht hat. Dem kleinen Handwerker, der in erster Linie hätte geschützt werden sollen, ist da-

mit wohl kaum gedient. Hingegen dürften grosse Bauunternehmen und deren Subunternehmer davon – trotz dem dornenvollen Weg dazu – profitieren. ●



***LIC. IUR. CHRISTOPHER TILLMANN:**
lic. iur. Christopher Tillmann LL.M., Rechtsanwalt + Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, Legis Rechtsanwälte AG, Zürich, www.legis-law.ch



***LIC. IUR. KONRAD WALDVOGEL:**
lic. iur. Konrad Waldvogel, Rechtsanwalt, Legis Rechtsanwälte AG, Zürich, www.legis-law.ch

Wettbewerb 2011
Fassadenbekleidungsmaterial gewinnen!
www.etermit.ch

Eternit (Schweiz) AG
www.etermit.ch

Eternit®

Richtig renovieren auf sicher.

Internet als wichtigstes Medium

Auch vor der Stellenvermittlung macht das Internet nicht halt. Zusätzlich dazu stehen den Unternehmen mit Social Media neue Informationsquellen zur Verfügung.

RED. ●

KLASSISCHER STELLENANZEIGER VERLIERT AN BEDEUTUNG. Im Internet werden nicht nur die weitaus meisten freien Stellen ausgeschrieben, über Online-Kanäle – allen voran über Stellenbörsen – werden auch die meisten neuen Mitarbeiter eingestellt. Social Media nutzen die Unternehmen noch verhalten für die Personalsuche im Gegensatz zur Informationsbeschaffung über potenzielle Kandidaten. Diese und andere interessante Erkenntnisse resultieren aus der repräsentativen Arbeitgeberstudie «Recruiting Trends 2011 Schweiz», die Monster Schweiz im fünften Jahr in Folge publiziert. Durchgeführt wurde sie zwischen Ende November 2010 und Mitte März 2011 durch Befragung von 500 Schweizer Unternehmen. Die breit angelegte Umfrage dokumentiert die wichtigsten Trends und Herausforderungen der Personalbeschaffung in der Schweiz und enthält Einschätzungen der Wirtschaft zur Entwicklung des Arbeitsmarkts.

UNTERSCHIEDLICHE REKRUTIERUNGSKANÄLE. Mit 20,7% fand 2010 noch rund jede fünfte Vakanz den Weg in den klassischen Stellenanzeiger eines Printmediums. 86,8% aller offenen Stellen schrieben die Unternehmen 2010 auf den eigenen Webseiten und 69,4% in einer Online-Stellenplattform aus. Mit 25,3% wurden immer noch mehr offene Stellen über Personalvermittlungen als über Printmedien angeboten. Headhunter wurden mit der Besetzung von 5,8% der Profile beauftragt, die Regionalen Arbeitsvermittlungszentren RAV mit 5%. Karrierenetzwerke wie Xing oder LinkedIn sowie soziale Netzwerkplattformen wie Facebook oder Twitter spielten mit 2,4 bzw. 2% für die Rekrutierung noch eine Nebenrolle.

ONLINE-STELLENBÖRSEN SIND AM ERFOLGREICHSTEN. Auch wenn die rekrutierenden Unternehmen die meisten Stellen auf der eigenen Webseite veröffentlichen – die Online-Stellenplattformen sind als externer Kanal das erfolgreichere Medium. Fast jede dritte Stelle (32,8%) wurde 2010 über eine Anzeige auf einer Stellenbörse besetzt, gefolgt von 30,4% der Einstellungen über die eigene Webseite, 15,7% über Personalvermittlungen



gen und 10,7% über Printanzeigen. Für 4,5% wurden Headhunter und für 3,5% andere Kanäle (z.B. Mitarbeiterempfehlungen oder Personalmessern) genannt. Das RAV (1%), Online-Karrierenetzwerke (0,7%) und soziale Netzwerkplattformen (0,6%) schnitten im Vergleich eher bescheiden ab.

KAUM STELLENANZEIGEN ÜBER SOCIAL MEDIA. Jeweils 43,9% der befragten Personalverantwortlichen geben an, Social Media-Anwendungen mühelos bedienen zu können und attestieren ihnen einen positiven Effekt für die Rekrutierung. Zur Schaltung von Stellenanzeigen werden diese Kanäle jedoch eher verhalten genutzt. 6,6% der Befragten platzieren regelmässig Anzeigen in Xing, 3,3% in Kununu. Nicht nennenswert berücksichtigt werden hierfür Facebook, LinkedIn oder StudiVZ/MeinVZ mit jeweils 1,6% der Nennungen. Auch für die aktive Suche nach Kandidaten setzen die

Unternehmen nur am Rande auf Social Media. Immerhin 11,5% nutzen hierfür regelmässig das Karrierenetzwerk Xing. Kaum aktiv genutzt werden Facebook und LinkedIn (jeweils 3,3%), Kununu und Twitter (jeweils 1,7%) und Experteer (1,6%).

FACEBOOK UND CO. LÜFTEN GEHEIMNISSE. Social Media scheinen jedoch als Plattformen für die Informationsbeschaffung über Kandidaten interessant zu sein: 27,9% der Unternehmen schauen sich regelmässig Profile in Xing und 18,3% die persönlichen Seiten in Facebook an, 4,9% konsultieren LinkedIn. Wenig Beachtung finden Experteer und Twitter mit jeweils 3,3%, Google Buzz und Kununu mit jeweils 1,7% sowie StudiVZ/MeinVZ, YouTube und Blogs mit jeweils 1,6%. ●

Quelle: «Recruiting Trends 2011 Schweiz». www.monster.ch

ZWANG, AUTHENTISCH ZU KOMMUNIZIEREN

*Das Interview ist in «Immobilien Weekly» vom 27. Juli 2011 im Vorfeld der Tagung «Personal-Komm» (www.bba-campus.de) vom 30. August 2011 in Berlin erschienen und ist hier in einer gekürzten Form wiedergegeben.

● **In einem Interview mit dem Newsletter «Immobilien Weekly»* erklärt Prof. Dr. Wolfgang Jäger von der Hochschule Rhein-Main in Wiesbaden, warum niemand mehr um Social Media herumkommt.**

— Herr Prof. Dr. Jäger, wenn Sie eine Stelle suchen, würden Sie dann bei Facebook nachschauen?

— Die empirischen Daten belegen: Alle Menschen, die sich im Erwerbsleben bewegen, nutzen das Internet. Das heisst aber nicht, dass alle bei Facebook vertreten sind. Es gibt unterschiedliche, teilweise auch spezielle Plattformen, über die sich spezialisierte Fachkräfte erreichen lassen. Hinzu kommt: Wir verzeichnen eine zunehmende Bedeutung von mobilen Endgeräten. Schüler und Studenten wird man nur noch über Smart-

phone, iPad und ähnliche Produkte erreichen. Das Web 2.0 ist mehr als Facebook, Twitter und Co. Junge Leute sind auf audiovisuelle Kommunikation ausgerichtet und enttäuscht, wenn sie kein Youtube-Video über ein Unternehmen finden, bei dem sie sich bewerben wollen.

— Müssen deshalb alle Unternehmen in Facebook vertreten sein?

— Alle, die für ihre Arbeitgeberstruktur etwas tun wollen oder die in nächster Zeit Personalrekrutierungen planen, werden sich mit Social Media beschäftigen müssen. Schnell eine Fan-Seite auf Facebook einzurichten reicht nicht aus. Die Rekrutierung von Personal über Social Media kostet Zeit, und sie kostet Mühe. Es wäre ein Trugschluss zu glauben, alles sei ganz billig und einfach zu haben. Unternehmensfüh-

rungen müssen sich überlegen, welche finanziellen und personellen Ressourcen sie bereit sind, dafür einzusetzen.

— Zwingt Social Media die Unternehmen, ihre Kommunikationsstrukturen zu überdenken?

— Social Media zwingt Unternehmen, authentisch zu kommunizieren. Wenn die Kommunikation nach aussen nicht den internen Strukturen entspricht, macht sich das ganz schnell bemerkbar. Dann erleiden Bewerber einen Kulturschock, wenn sie erst einmal im Unternehmen arbeiten und sind dann auch schnell wieder weg. Wer intern noch in der Liga des vordigitalen Zeitalters spielt – sei es mit Internetsperren, dem Verbot der Nutzung von Facebook am Arbeitsplatz und so weiter – dem hauen die Leute wieder ab.

— Aber wie lässt sich dann

noch kontrollieren, was Mitarbeiter im Internet über ihr Unternehmen schreiben?

— Natürlich wirkt sich Social Media auf die gesamte Unternehmenskultur aus. Versuchen Sie gar nicht erst, die Kommunikation in den sozialen Netzwerken zu kontrollieren. Unzufriedene Mitarbeiter «posten» dann eben über ihren privaten Account, wie ihr Chef sie wieder geärgert hat. Diejenigen, die Fragen stellen, wollen authentische und ehrliche Antworten. Und das bedeutet: Die Unternehmensleitung verliert die Lufthoheit über die Kommunikation. Früher oder später werden sich Unternehmen in Arbeitgeberbewertungsportalen wiederfinden. In Zukunft könnte es sogar Portale geben, in denen Chefs und Chefinnen bewertet werden. Das ist eine Herausforderung an Führungskräfte. ●



ANZEIGE



Mehr Optionen bei der Immobilienbewirtschaftung

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

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



IMMO
INFORMATIK AG

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

www.wwimmo.ch
info@wwimmo.ch

TRAU KEINER BODENHEIZUNG ÜBER 20.

Bestellen Sie gratis unsere Infobroschüre. Oder gleich eine Zustandsanalyse.

Schon nach 20 Jahren werden Fussbodenheizungen zu Zeitbomben. Leistungsverlust, Leck und Wasserschäden drohen. Bleibt nur das Ersetzen mit viel Schutt, Lärm und Ärger? Nein: Mit dem weltweit einzigartigen HAT-System sanieren wir Ihre Bodenheizung schonend und viel günstiger. Wenn Sie noch mehr Klarheit wollen, verlangen Sie am besten unsere professionelle Zustandsanalyse.



SANIEREN STATT ERSETZEN.

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

Die wirtschaftliche Perspektive

So sinnvoll eine Erneuerung einer Mietliegenschaft aus einer energetischen und baulichen Sicht sein kann: Ob sich die Sanierung auch wirtschaftlich auszahlt, steht auf einem anderen Blatt.



(Bild: photocase.com)

IVO CATHOMEN*

SANIERUNGSSTAU. Gebäudesanierung und energetische Erneuerung sind derzeit in aller Munde. An der Messe «Bauen & Modernisieren» von Anfang September werden sie einmal mehr im Zentrum stehen. Der Gebäudepark der Schweiz umfasst einen Anlagewert von 1750 Mrd. CHF. Rechnerisch wären rund 1,5 bis 2% des Anlagewertes für die jährliche Instandhaltung und Erneuerung notwendig – mit 26 bis 35 Mrd. CHF ein beachtlicher Markt für die Bauwirtschaft, Gebäudetechnik und den Innenausbau. Doch die Realität sieht anders aus. Der aktuelle Wert liegt bei geschätzten 10 Mrd. CHF oder 0,6% des Anlagewertes. Damit geht ein schleichender Wertverlust einher.

Der Sanierungsstau ist jedoch nicht gleichmässig auf die geografischen Gebiete und Immobiliengruppen verteilt. Die Vermutung liegt nahe, dass Wohneigentum, Renditeliegenschaften in privatem Besitz und solche in peripheren Regionen tendenziell weniger häufig erneuert werden. Dies bestätigen Immobilienfachleute aus ihrer täglichen Berufserfahrung. Walter Schärer, Bereichsleiter Bewirtschaftung von Wincasa und bereits 25 Jahre in verschiedenen Bereichen der Immobilienbewirtschaftung tätig, sieht vor allem einen Unterschied zwischen Eigentümern. «Private – diese vereinen den Löwenanteil des Immobilienbesitzes auf sich – sind deutlich zurückhaltender mit Erneuerungen ihrer Liegenschaften als institutionelle Besitzer.» Dies kann entweder mit fehlendem Kapital oder aber mit der Scheu vor dem Aufwand zu tun haben. «Institutionelle investieren aus unseren Erfahrun-

gen beträchtliche Beträge, sofern sie die Liegenschaften in ihrem Portfolio halten möchten und das Potenzial am Mietermarkt vorhanden ist.» Andernfalls wird ein Verkauf ins Auge gefasst – im aktuellen Marktumfeld eine verlockende Alternative. Käufer sind nicht selten private Investoren, welche die Teilentwertung oder das höhere Leerstandsrisiko angesichts einer höheren Rendite in Kauf nehmen. «Wir sehen aber auch Investoren und Gruppierungen, die ganz gezielt solche Objekte erwerben, um allfällige Ausnutzungreserven zu erschliessen oder die Immobilie zu entwickeln.»

Im Bereich des Wohneigentums mit einem wachsenden Anteil an Stockwerkeigentümern dürfte der Sanierungsstau noch ausgeprägter sein als bei Renditeliegenschaften mit einem stetigen Cashflow. Das Problem der zu schwach dotierten Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften ist hinlänglich bekannt. Je länger die Erneuerung dieser Liegenschaften aufgeschoben wird, umso grösser wird das Problem für die Eigentümer.

SANIERUNG ALS ANLAGEALTERNATIVE. Wirtschaftlich sinnvoll ist die Sanierung für Investoren dann, wenn mangels Anlagealternativen Eigenkapital in die Aufwertung einer Liegenschaft gesteckt werden kann. Das bestätigt auch Walter Schärer. «Anstatt am ausgetrockneten Markt nach Liegenschaften und Grundstücken für Entwicklungsprojekte zu suchen, tendieren Institutionelle dazu, ihr eigenes Portfolio nach Investitionsmöglichkeiten zu durchforsten. Gesamterneuerungen rechnen sich genauso wie ein Entwicklungsobjekt.»

ANRECHENBARKEIT AN MIETE. Welche Bedeutung hat für die Eigentümer von Renditeliegenschaften die Unsicherheit über Anrechenbarkeit von Erneuerungen an den Mietzins? «Natürlich steht für den Eigentümer die Frage im Zentrum, ob das investierte Geld in angemessener Frist wieder zurückfliesst», bestätigt Genoveva Lahmadi, Rechtsexpertin der Intercity Group und Mitglied der Redaktionskommission von «MietRecht Aktuell». Diesbezüglich hat ein neuerer Bundesgerichtentscheid* Klarheit gebracht in der Frage, wie der wertvermehrende Anteil

bei grösseren Erneuerungen in der Bausubstanz bestimmt werden kann. Das Mietrecht sieht vor, dass die Kosten umfassender Überholungen in der Regel zu 50 bis 70% als wertvermehrende Investition gelten. Beweispflichtig für einen über 50%-igen wertvermehrenden Anteil ist der Vermieter. Der Mieter ist demgegenüber für die Behauptung beweispflichtig, der Mehrwert liege unter 50%. Dieser Beweis – so das Bundesgericht – wird vom Mieter nicht zu erbringen sein. Der Vermieter kann somit sicher von einem Anteil von 50% ausgehen. Seit Inkrafttreten dieser Bestimmung am 1. Juli 1990 ist allerdings noch kein Gerichtsentscheid bekannt, bei dem einem Vermieter ein wertvermehrender Anteil von 70% zugesprochen worden wäre.

In Kenntnis dieser Praxis hält Walter Schärer die Unsicherheit zumindest für die institutionellen Eigentümer nicht für einen relevanten Hinderungsgrund einer umfassenden Sanierung. «Aus jahrelanger Erfahrung mit Gesamtsanierung wissen wir, dass wir die Baukosten pro Arbeitskategorie im Detail belegen können müssen. Ausserdem können wir auf umfassende Tabellen zurückgreifen, die den Anteil des Mehrwertes klar aufzeigen. In den Details besteht dann noch ein gewisser Spielraum.»

KLIPPEN UMSCHIFFEN. Es ist aber nicht von der Hand zu weisen, dass bei der Planung von umfassenden Sanierungen immer wieder Fehler geschehen, welche die Wirtschaftlichkeitsrechnung über den Haufen werfen. «Aus meiner Sicht werden einerseits die Marktbedürfnisse zu wenig berücksichtigt und die Bewirtschaftung zu spät in das Sanierungsprojekt eingebunden», ist Genoveva Lahmadi überzeugt. «Andererseits sind viele Sanierungen Flickwerk und zu wenig ganzheitlich geplant.» «Eine weitsichtige Planung umfasst vor allem die frühzeitige Einbindung der Mieterschaft und die umfassende und offene Information», holt Walter Schärer aus. «Sonst erwachsen dem Projekt Widerstände. Misst man aber der Kommunikation und dem Dialog die nötige Beachtung bei, sind die Chancen gut, dass man die Mieterschaft trotz höherer Mieten halten kann.» ●

*BGE 4A_495/2010

Küchen wecken Emotionen

Küchen haben sich vom reinen Mittel zum Zweck hin zu einem Ort der Begegnung gewandelt. Roland Gemperle, Piora Generalunternehmung AG, spricht mit «Immobilien» über die Konsequenzen für Käufer und Verkäufer.



Küchen sind ein Ausdruck der Persönlichkeit der Bewohner (links: Philippe Starck by Warendorf, rechts: Piatti Trend).

CORINA ROELEVELN-MEISTER •

KÜCHE IM UMBRUCH. Roland Gemperle, Leiter Akquisition und Mitglied der Geschäftsleitung Piora Generalunternehmung AG, hat in seiner beruflichen Laufbahn schon viele Wohnungen vermarktet. «Dabei habe ich mit vielen Interessenten Gespräche geführt und festgestellt, dass bei einem Wohnungskauf Emotionen eine wichtige Rolle spielen.» Mit dem Kauf einer Immobilie geht für viele ein lang gehegter Wunsch in Erfüllung. Am meisten Energie und Zeit wird entgegen ursprünglichen Vermutungen jedoch weder für die Auswahl von Bodenbelägen noch für sanitäre Einrichtungen, sondern für die Ausgestaltung der Küche aufgewendet. Von einem reinen Ort der Zweckerfüllung hat sich die Küche dank Licht, Dekor und hochwertigen Materialien zu einem Teil der Möblierung gewandelt und gilt als Zentrum des Zusammenlebens, als Begegnungsstätte und als Ort vieler unterschiedlicher Tätigkeiten, die über das reine Kochen hinaus gehen. Deshalb spielen das Design und die Ausstattung bei der Auswahl einer Küche eine immer grössere Rolle.

BILDER WECKEN EMOTIONEN. Bei einem Kaufentscheid spielen Lage, Grösse und Preis des Objekts die Hauptrolle. Erst danach folgt gemäss Umfragen die Ausstat-

tung. Deshalb stellt Roland Gemperle die Frage: «Wie ziehe ich einen Käufer an? – Indem ich seine Emotionen wecke.» Dies geschieht weder über den Preis noch die Grösse, sondern nur über Bilder. Seine Erfahrungen zeigen, dass Käufer am häufigsten an der Küche Ausbau- oder Anpassungswünsche anbringen – vielleicht gerade wegen den fehlenden Bildern in einer Verkaufsdokumentation. Dement-



» Die im Verkauf vorgeschlagenen Küchen werden von den Käufern zu 80 Prozent individuell angepasst.«

sprechend gibt die Küche jeweils Anlass zu den längsten Diskussionen und dem grössten Zeitaufwand. Geräte, Fronten, Einteilung und Abdeckungen sind ein Teil der Küche, deren Bestimmung ein langes Auswahlverfahren vorausgeht.

CHANCE FÜR KÜCHENBAUER. In jedem Verkaufsprospekt einer Liegenschaft wird eine bestimmte Kücheneinrichtung vorgeschlagen. Roland Gemperle schätzt, dass diese Vorgaben zu 80% abgeändert wer-

den. «Geschmäcker und Bedürfnisse sind verschieden, und so, wie Leute auch die übrigen Räume einer Wohnung sehr individuell einrichten, machen die persönlichen Vorstellungen auch vor der Küche nicht halt.» Gemäss seinen Erfahrungen führt die Auswahl einer Küche zu einer Art Reisetourismus, indem Kaufinteressenten von Küchenbauer zu Küchenbauer reisen und sich im riesigen Angebot verlieren.

«Meiner Ansicht nach vergeben sich Küchenbauer wichtige Chancen, indem sie mit ihrem Auftritt zu wenig Emotionen und Sympathien wecken. Die Bedeutung der Küche als Lebensraum während 24 Stunden kann in Bildern festgehalten werden, was manchem Interessenten erst klar macht, was sich in der Küche heute alles abspielt. Es ist mehr als nur Kochen.»

«NORMEINBAUKÜCHEN» EXISTIEREN NICHT. In den meisten Verkaufsdokumentationen



werden Küchen als «Normeinbauküche» vermarktet. Roland Gemperle beschreibt dies mit den Worten: «Jeder bekommt eine Küche, aber keiner weiss welche.» Aus seiner Sicht genügt dies nicht mehr als Verkaufsargument. Investoren und Vermarkter lassen sich dadurch ihrerseits eine Chance entgehen, sich gegenüber der Konkurrenz abzuheben um einen schnelleren Verkauf und einen besseren Ertrag zu generieren. «Wenn ich genau denjenigen Wohnungsteil, der so wichtig ist, visuell nicht sehe oder keine Details dazu kenne, kann ich mich doch nicht für die Wohnung entscheiden.» Als Roland Gemperle noch bei der Karl Steiner AG tätig war, veranlasste er, dass den Küchen in den Verkaufsdokumentationen genügend Platz eingeräumt wurde. «Mir war es auch immer ein Anliegen, dass Ausstattung und Marken genannt werden. Damit erhält jedes Objekt einen Mehrwert, Vertrauen wird geschaffen, Emotionen werden geweckt. So erreiche ich auch einen besseren Verkaufserfolg.»

PREISDRUCK ZULASTEN QUALITÄT. Obwohl ein genauerer Küchenbeschrieb in einer Verkaufsdokumentation ein Wettbewerbsvorteil sein kann, setzt sich dies noch lange nicht als Standard durch. Roland Gemperle erklärt dies mit dem Pro-

jekttablauf: «An erster Stelle kalkuliert ein Generalunternehmer die Kosten eines Neubaus und bestimmt daraufhin die Preise für die einzelnen Wohnungen. Erst wenn eine gewisse Anzahl der Wohnungen verkauft ist, beginnt er mit der Detailplanung des Einkaufs und holt Offerten für Kücheneinrichtungen und -geräte ein.» Aufgrund der hohen Grundstückspreise wird im Einkauf um jeden Franken zäh verhandelt, damit am Ende ein marktfähiges Produkt entsteht. Leider leidet unter diesem Preisdruck nicht selten der Standard der Einrichtung. So werden immer wieder Küchen in Eigentumswohnungen eingebaut, deren Standard eher demjenigen von Mietwohnungen entspricht.

KLARE KOSTEN. Um dies zu vermeiden empfiehlt Roland Gemperle generell folgendes Vorgehen:

- Der Preis zwischen dem Ersteller und Küchenbauer sollte bereits vor dem Marktauftritt und der Ausführung fixiert werden.
- Die Kücheneinrichtung muss klar definiert sein.
- Marke, Geräte und Ausstattung müssen klar ausgewiesen werden.
- Die Küche soll als Unique Selling Proposition (USP), d.h. als echter Kundenvorteil erwähnt und vermarktet werden («Hier lebt man»).
- Zwischen Besteller, Lieferant und Planer müssen klare Abläufe bezüglich der Kundenwünsche festgelegt werden. Kann der Kunde die ausgewählten Geräte direkt beim Lieferanten oder Küchenbauer anschauen, stimmt auch die Beratung. Dies entlastet den Verkäufer und Käuferbetreuer.
- Kostentransparenz und klare Angaben zum Käuferbudget müssen vorliegen.

MARKENBEWUSSTSEIN. In den Köpfen der Kunden stehen einige Marken für Miet- und andere für Eigentumswohnungsstandard, obwohl die meisten Geräte- und Küchenlieferanten mittlerweile alle Kundensegmente abdecken. Der Kunde muss einfach den Eindruck bekommen, das für ihn passende Produkt zu erhalten. Durch den enormen Preisdruck auf dem Markt entsteht nicht selten der Anschein, dass die vorgeschlagene Küche zu günstig für die teure Wohnung sei.

VERKAUFSdokUMENTATIONEN OPTIMIEREN.

Erwartungen an eine Küche sind individuell. Um diesen gerecht zu werden, können in einer Verkaufsdokumentation beispielsweise zwei unterschiedliche Küchen angepriesen werden. Roland Gemperle beschreibt eine Option als Standard, die andere als Deluxe. Beide enthalten genaue Angaben zu Ausstattung, Küchenlieferant und Gerätemarken. Damit ermöglicht man dem Käufer die Wahl zwischen einer günstigeren und einer hochwertigeren Küche mit mehr Ausstattung. Dank Visualisierungen wird ein Vertrauen zwischen Kunden und Anbieter oder Generalunternehmer aufgebaut. Generell gelten Bilder aus Sicht von Roland Gemperle als ein wichtiges Verkaufselement. Sie sollen «Leben enthalten und keine Ausstellung zeigen, eine moderne jedoch nicht zu moderne Einrichtung präsentieren. Es ist zwingend, dass die Ausstattung zum Produkt passt und auf die Zielgruppe abgestimmt ist.»

KÜCHEN IM MIETSEGMENT. Bei Küchen im Mietwohnungssegment wird längst nicht mehr so gespart wie noch vor einiger Zeit, auch wenn Mieter in der Regel relativ «genügsam» sind. Meist fragen sie gemäss Roland Gemperle nur, ob die Wohnung über Geschirrspüler oder Waschmaschine verfügt, nicht welche Marke diese haben. Wenn Küchen im Mietwohnungsbereich auch günstiger sind, so zählen Ästhetik und Qualität gleichwohl. Die Einrichtung muss klassisch, zeitlos und neutral sein, damit sie zu unterschiedlichen Einrichtungen passt und das Mietsegment nicht unnötig einschränkt. Auch hier wird jedoch in der Vermarktung zu wenig auf die Ausstattung oder die Marken eingegangen. Dabei liesse sich eine bessere Rendite und Vermietbarkeit erzielen. Heute gehört ein Geschirrspüler zum Standard, bei teureren Mietwohnungen auch ein Steamer. Glaskeramik und Steinabdeckungen haben sich ebenfalls als Norm durchgesetzt. Letztere sind zwar teurer, im Unterhalt und hinsichtlich Wiedervermietbarkeit jedoch wirtschaftlicher. Dank offenen Küchen kann in kleineren Wohnungen Raum gewonnen werden. So hat auch im Mietwohnungssegment die Küche den Schritt vom kleinen Kämmerlein zum Ort der Begegnung gemacht. ●

SIBIRGroup



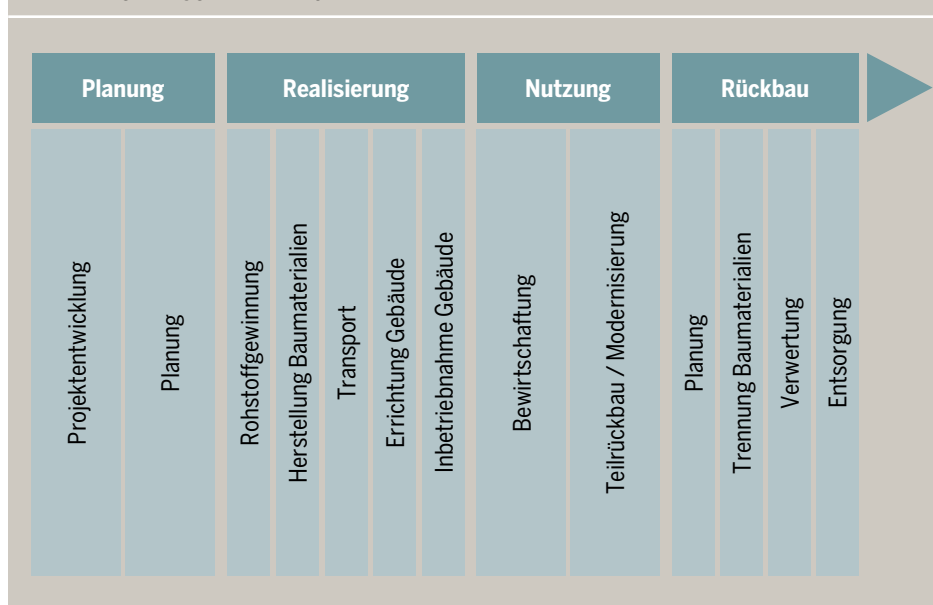
ESCOLino® Raumluft-Wäschetrockner -
für eine natürlich getrocknete Wäsche!



Vom Bau- zum Problemstoff

Mit dem Rückbau von Gebäuden taucht auch die Frage nach dem richtigen Umgang mit den Baustoffen auf. Die Tagung «Vom Baustoff zum Problemstoff : moderner Baustoff – teurer Rückbau?» widmet sich diesem Thema.

DER LEBENSZYKLUS EINER IMMOBILIE



Lebenszyklus einer Immobilie (Bild: suze / photocase.com).



(Bild rechts: istockphoto.com)

GERHARD SCHNEIDER* •

RÜCKBAU GEWINNT AN BEDEUTUNG. Der schweizerische Baubestand repräsentiert ein Materialgewicht von rund 2 Mrd. Tonnen, wobei mit 1,4 Mrd. Tonnen etwa zwei Drittel auf den Hochbau entfallen. Dies entspricht einem Volumen von 1.2 Mrd. m³, bezogen auf die Einwohnerzahl der Schweiz ergibt sich ein Gewicht von 304 Tonnen pro Person. Aufgrund von Erneuerung und Abbruch der bestehenden Bauwerke fallen jedes Jahr etwa 12-15 Mio. Tonnen an Bauabfällen an – Tendenz steigend.

Der Neubau auf der grünen Wiese wird in Zukunft im Zug der vorgesehenen Änderungen des Raumplanungsgesetzes schwieriger werden. Auch aus prinzipiellen Erwägungen werden wir uns in der Schweiz einen Zubau von einem Quadratmeter Boden pro Sekunde in Zukunft nicht mehr leisten können. Das Territorium der Schweiz lässt sich nicht vergrössern, und gleichzeitig nehmen die verschiedenen Nutzungsansprüche an den Boden zu: Erholung in möglichst ursprünglicher Landschaft, Schutzgebiete für Fauna und Flora, Wald als Wasserspeicher und als Lieferant erneuerbarer Energie, neue Infrastrukturen wie Lifte, Seilbahnen, Sommerrodelbahnen, Wellnessanlagen, Strassen, Eisenbahnen und so weiter.

Somit werden wir in Zukunft eher rückbauen und modernisieren; damit wird die Menge der Bauabfälle in Zukunft tendenziell steigen. So sollten wir uns schon heute über die Wiederverwendung und das Recycling der Bauabfälle Gedanken machen, zumal Bauabfälle mehr als das Doppelte der Siedlungsabfälle ausmachen.

UNTAUGLICHE KLASSIERUNG. Abfalltrennung und Recycling beim Rückbau – welche Stoffe werden unterschieden? Als Bauabfälle werden alle Materialien bezeichnet, die bei Bau- oder Abbrucharbeiten auf Baustellen zur Entsorgung anfallen. Folgende Materialgruppen werden unterschieden¹:

- unverschmutztes Aushub- und Abraummaterial
- Abfälle, die ohne weitere Behandlung auf Inertstoffdeponien abgelagert werden dürfen
- brennbare Abfälle wie Holz, Papier, Karton und Kunststoffe
- andere Abfälle (z.B. nicht brennbares Bausperrgut, Sonderabfälle aus dem Baugewerbe usw.).

Soweit die Unterteilung gemäss kantonalen Vorgaben. Doch wie sieht es auf der Baustelle aus, wo die Abfälle sortiert werden sollen? Langt diese Unter-

teilung, die ja ganz logisch und einfach zu sein scheint, für ein effektives Recycling?

Im Informationsportal «Nachhaltiges Bauen des deutschen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung» finden wir folgende Definition²:

Baumaterialien untergliedern sich in folgende Kategorien:

- Mineralische Baustoffe
- Dämmstoffe
- Holzprodukte
- Metalle, Anstriche und Dichtmassen
- Bauprodukte aus Kunststoffen
- Komponenten von Fenstern, Türen und Vorhangfassaden
- Gebäudetechnik
- Sonstiges.

Problematische Stoffe oder Sonderabfälle scheint es gemäss diesen Kategorien nicht zu geben. Auch die kantonalen Ämter in St. Gallen und Zürich bleiben relativ allgemein und schreiben, dass «auch beim Bau und Rückbau Sonderabfälle anfallen. Das sind Bauabfälle, die aufgrund ihrer chemischen und physikalischen Eigenschaften eine besondere Gefahr für die Umwelt darstellen und deshalb speziell zu behandeln sind oder besondere technische und organisatorische Massnahmen erfordern». Im Übrigen wird auf die Verordnung über den

Verkehr mit Abfällen (VeVA) und die Verordnung des UVEK über Listen zum Verkehr mit Abfällen verwiesen.

UND DIE PRAXIS? Doch was mache ich jetzt auf der Baustelle? Drücke ich den Bauarbeitern diese beiden Verordnungen in die Hand? Nehmen wir zwei Beispiele:

Beispiel 1: Bodenbeläge. Wenn ich lese, dass asbesthaltige Bodenbeläge in den 1970er-Jahren einen Marktanteil von 20% hatten – als Beispiele werden Vinyl-Asbest-Fliesen oder Floor-Flex-Platten, schwarzbraune Bitumenkleber, Cushion-Vinyl-Beläge mit weisser oder hellgrauer Asbestpappe auf der Unterseite, Asphalt-Tiles auf Asphalt- oder Bitumenbasis, Asbest-Zementplatten als Zwischenlage sowie Estrich- und Klebmaterialien genannt –, dann frage ich mich, was ich mit dem Bodenbelag machen soll: brennbarer Abfall (gemäss Kategorisierung) oder Sonderabfall? Wie alt ist der Bodenbelag überhaupt?

Beispiel 2: Isoliermaterialien. Einer der meistverwendeten Dämmstoffe, der bereits seit Jahrzehnten verwendet wird, ist Mineralwolle. Mineralwolle ist künstlich hergestellte Stein- oder Glaswolle. Seit Jahren wird bei Glas- und Steinwolle eine krebserzeugende Wirkung ähnlich wie bei Asbest diskutiert, da heute bekannt ist, dass die krebserzeugende Wirkung von der Faserlänge und dem Faserdurchmesser abhängt (Fasern mit einem Durchmesser unter 3 µm und einer Länge über 5 µm sind lungengängig und haben im Tierversuch ein hohes kanzerogenes Potenzial).

In den technischen Regeln für Gefahrstoffe des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales wird zwischen «alter» und «neuer» Mineralwolle unterschieden. «Alte Mineralwolle» wurde bis etwa 1996 hergestellt, «neue Mineralwolle» seit etwa 1996. Neue Mineralwolle gilt als unbedenklich, da der Faseranteil mit kanzerogenem Potential reduziert wurde.

Auf der Baustelle ist eine Beurteilung schwierig, die Faserlänge der verwendeten Mineralwolle ist nur schwer messbar, das Herstellungsjahr ist wahrscheinlich nicht bekannt.

ENVIRONMENTAL DUE DILIGENCE. So sehen wir, dass mit den bestehenden Richtlini-

en eine Sortierung der anfallenden Abfälle beim Rückbau nicht so einfach ist:

- Was mache ich mit Klebstoffen? Lasse ich den Kleber des PVC-Fussbodens auf dem Beton, und gebe ich das Ganze zu Inertmaterial?
- Hat die Isolierung aus Glaswolle kanzerogenes Potenzial und erfordert besondere Massnahmen?
- Enthält der Bodenbelag Asbest?
- Wie kann ich konkret vorgehen?

Weiterhelfen kann hier eine Environmental Due Diligence EDD (siehe Textbox), die insbesondere bei der Transaktion von Gewerbeliegenschaften anzuraten ist, oder eine Rückbauplanung, für die als erstes ein detailliertes Inventar der vorhandenen Stoffe erstellt werden muss. Eine Anleitung findet sich beispielsweise in den «Arbeitshilfen Recycling» des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

WAS BRINGT DIE ZUKUNFT? Heute wissen wir nicht wirklich, welche Stoffe in den gegenwärtig bestehenden Gebäuden verbaut wurden, und müssen bei einem Rückbau zuerst ein Stoffinventar erstellen, das uns aber im Zweifelsfall auch nicht hilft, verklebte Stoffe zu trennen.

Wie sieht es mit modernen Baustoffen aus? Heute werden Baustoffe verbaut, an die völlig andere Anforderungen gestellt werden als noch vor zwanzig Jahren. Denken wir nur an Energieeffizienz, Lüftung, Design und so weiter. Welche Gedanken haben sich die Hersteller für den Rückbau gemacht? Gesetzliche Anforderungen gibt es so gut wie keine. Allerdings sind mittlerweile auf dem Markt zwei Gütesiegel etabliert, die auch Kriterien für die Rückbaufähigkeit der eingesetzten Materialien beinhalten: einerseits das amerikanische Gütesiegel Leed (Leadership in Energy and Environmental Design) und andererseits das Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen DGNB.

Abschliessend lässt sich sagen, dass wir nicht umhinkommen, in Zukunft sämtliche Phasen im Lebenszyklus einer Immobilie bereits bei der Planung und beim Bau zu berücksichtigen, falls wir nicht teure Überraschungen beim Rückbau oder eine Korrektur des Werts der Immobilie durch die hypothekengebende Bank in Kauf nehmen möchten. Die-

se und andere Fragen werden bei der Tagung «Vom Baustoff zum Problemstoff: moderner Baustoff – teurer Rückbau?» behandelt.

¹ Glossar Bauen, Raum, Umwelt des Kantons St. Gallen

² www.nachhaltigesbauen.de/baustoff-und-gebauedaten/oekobaudat.html

ENVIRONMENTAL DUE DILIGENCE

Mit dem Mittel einer Environmental Due Diligence (EDD) wird eine Liegenschaft auf «Herz und Nieren» bezüglich möglicher Umweltrisiken geprüft. Ziel ist, dass der zukünftige Käufer weiss, mit welchen Kostenrisiken er nach Kauf der Liegenschaft rechnen muss. «Due Diligence» meint die gebotene Sorgfalt, die der Käufer in einer Transaktion anzuwenden hat, um die mit dem zu erwerbenden Objekt verbundenen Risiken zu erkennen. Dabei werden mit einem Team von Spezialisten Umweltrisiken bei einer Liegenschaft abgeklärt. Diese können beispielsweise vorhandene Altlasten, Schadstoffbelastungen des Oberbodens oder des Untergrunds sein. Nicht zu unterschätzen sind dabei auch Kosten, die bei einem Um- und Rückbau z.B. durch Asbest- oder PCB-Vorkommen anfallen könnten. Ebenfalls ist die Rechtskonformität z.B. betreffend Abluft von Feuerungsanlagen, Klimageräten, Brandschutz, Abwasser, Lagerung von wassergefährdenden Flüssigkeiten zu überprüfen.

TAGUNG «VOM BAUSTOFF ZUM PROBLEMSTOFF: MODERNER BAUSTOFF – TEURER RÜCKBAU?»

8. September 2011, Zürich
(im Rahmen der Messe «Umwelt 11»)

Welche Überlegungen gibt es zum Rückbau der modernen Baustoffe, kommen in einigen Jahrzehnten neue Probleme oder ein teurer Rückbau auf uns zu? Zu diesen und anderen Fragen bietet die Tagung Denkanstösse mit Inputreferaten und einem abschliessenden Podiumsgespräch.

Inhalte: Klassische moderne Baustoffe, Alternative moderne Baustoffe, Environmental Due Diligence, Entsorgung von Baustoffen, Gesetze und Umsetzung in der Praxis, Zertifikate mit Nachhaltigkeitskriterien: Leed und DGNB.

Referenten: Peter Stolz, Head QSE, Steiner AG, Zürich; Heinz Rothweiler, Ecosens, Zürich-Wallisellen; Martin Däscher, Eberhard Recycling, Kloten; Gudrun Bürgi, Bürgi-Nägeli Rechtsanwälte, Zürich; Christoph Dewald, CSD Holding, Zürich; Heinz Bernegger, Facility Management, ZHAW Wädenswil; Barbara Sintzel, eco-bau, Zürich.

Tagungsleitung: Dr. Gerhard Schneider, Hochschule für Technik und Wirtschaft des Kantons Waadt.

Information und Anmeldung:
www.management-durable.ch/de/kurs/DR1130

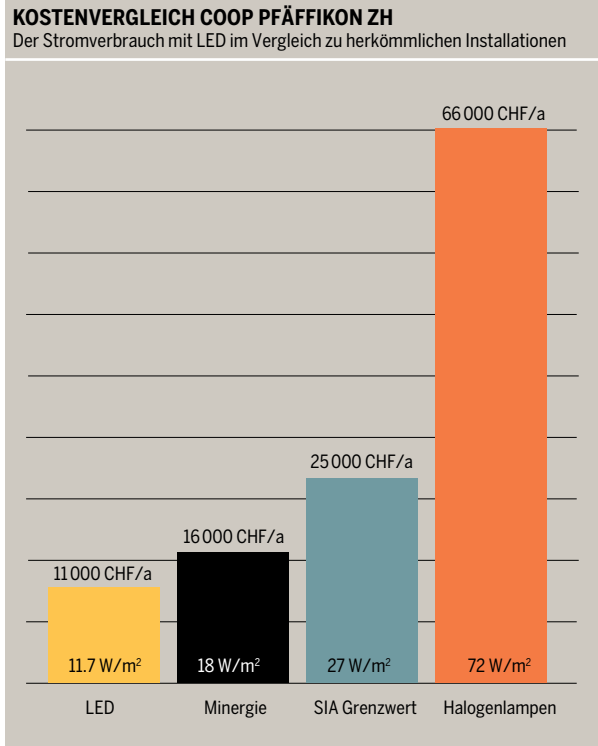


*DR. GERHARD SCHNEIDER

Der Autor ist Professor und Leiter der Einheit für Nachhaltige Unternehmensführung am Institut für Wirtschaft der Hochschule für Technik und Wirtschaft des Kantons Waadt. www.umd.heig-vd.ch

Vorboten einer Lichtrevolution

LED – Licht emittierende Dioden – machen enorme Stromeinsparungen möglich. Das zeigen die Beispiele von AXA Winterthur und vom Coop Supermarkt in Pfäffikon. Auch die Beleuchtungsqualität stimmt. Dazu kommen noch weitere Vorteile.



Coop Pfäffikon: LED-Beleuchtung.

ARMIN BRAUNWALDER*
GROSSE QUALITÄTSUNTERSCHIEDE. Stefan Gasser ist Beleuchtungsexperte bei der Schweizerischen Agentur für Energieeffizienz (S.A.F.E.). Spricht man mit ihm über Licht emittierende Dioden (LED), kommt er in Fahrt. Seine Begeisterung wird fast greifbar. Er erwartet in den nächsten zehn Jahren eine Revolution des künstlichen Lichts. «Die technologischen Fortschritte der letzten Jahre sind unglaublich, LED wird sich in allen Beleuchtungsbereichen durchsetzen», ist Gasser überzeugt. Er macht einen Vergleich: Auch die Compact Disc habe die Schallplatte vollständig abgelöst, Flachbildschirme hätten Röhrenbildschirme praktisch vollständig verdrängt. Noch ortet Gasser aber sehr grosse Qualitätsunterschiede. Die Palette bei LED-Lampen und -leuchten reicht von brilliant bis unbrauchbar.

Um den Spreu vom Weizen zu trennen, hat Gasser mit Partnern aus der Beleuchtungsbranche und dem Verein Minergie ein Zertifizierungssystem aufgebaut. Ob Leuchtstoffröhren, Kompaktleuchtstofflampen, Entladungslam-

pen oder LED: Nur Produkte, die harte Qualitätskriterien erfüllen, erhalten das Minergie-Zertifikat und werden auf der Webseite www.toplicht.ch gelistet. Zur Zeit sind es über 550 hocheffiziente Leuchten, Strahler und Downlights. Von den aktuell 86 LED-Downlights und -leuchten mit Minergie-Zertifikat stammt der grösste Teil von Zumtobel. Weitere Anbieter sind Baltensweiler, Ribag und Regent.

Bereits begonnen hat die Lichtrevolution im Hauptgebäude der AXA Winterthur. Die Beleuchtung war veraltet. Hunderte von Halogenlampen verbrauchten nicht nur sehr viel Strom. Sie produzierten auch viel Abwärme, die im Sommer mit Energieaufwand heruntergekühlt werden musste. Die AXA Winterthur suchte deshalb eine neue Lichtlösung und fand sie in LED. Warum nicht herkömmliche Sparlampen? «Die Lösung mit LED ist einfach wirtschaftlicher», sagt Rosanno Melchiorretto, Leiter Elektrotechnik.

In Korridoren, Treppenhaus, Liftvorplätzen, Cafeteria, Begegnungszonen und WC-Anlagen leuchten nun statt

der alten Halogenlampen mit Leistungen von 40 bis 50 Watt schicke LED-Downlights von Zumtobel. 450 Stück sind es an der Zahl. Mit einer Leistung von jeweils nur 12 Watt bringen sie gleich viel und gleich gutes Licht in die Räume.

» Die Palette bei LED-Lampen und -leuchten reicht von brilliant bis unbrauchbar.«

Dementsprechend sinkt der Stromverbrauch um rund 70%. Und auch die im Sommer unerwünschte Abwärme wird in derselben Grössenordnung reduziert.

Doch das ist noch nicht alles. Es wurden gleichzeitig auch die Präsenzmelder optimiert. Sie funktionieren nun besser als vorher. Das bringt eine weitere Reduktion des Stromverbrauchs. «Insgesamt sind die Stromkosten für die Beleuchtung nun 90% tiefer», erklärt



AXA Winterthur: LED-Korridorbeleuchtung.



Lineare LED-Schienen in der Endmontage.

Rosanno Melchiorretto. Das freut ihn sehr. Die Zahlen sind eindrücklich. Doch wie kommt das LED-Licht bei Kunden und Personal an? Die Rückmeldungen seien sehr positiv. «Die Leute merken gar nicht, dass wir so viel Strom sparen.»

COOP SUPERMARKT PFÄFFIKON: 100% LED. Im frisch renovierten Coop Supermarkt in Pfäffikon ZH wurde die Ladenbeleuchtung zu 100% mit LED bestückt. Gegenüber der bisherigen Sparlampen-Technik wird dadurch der Stromverbrauch halbiert. Die Grundidee der neuen Ladenbeleuchtung war es, die LED-Leuchten deutlich näher an der präsentierten Ware zu montieren, als dies üblicherweise der Fall ist. Die kompakte Bauweise und der wärmefreie Lichtstrahl verhindern, dass die nahe am Gestell und am Konsumenten gelegene Beleuchtung störend wirkt. Durch die Lichtstrahlmodellierung wird erreicht, dass genau der benötigte Bereich beleuchtet und unnötiges Streulicht vermieden wird. So ist es möglich, mit nur noch 12 Watt pro Quadratmeter Verkaufsfläche die benötigte Beleuchtungsstärke von 700 Lux auf der Ware zu erreichen (vgl. Grafik). Das Resultat ist eine äusserst brillante Gestellbeleuchtung mit guter Kontrastwirkung.

Das neue Beleuchtungskonzept im

Coop Supermarkt in Pfäffikon besteht zur Hauptsache aus vier Komponenten: LED-Lichtschienen zur Regalbeleuchtung, LED-Strahler für Verkaufsinselfen, Wein und diverse Akzente, LED-Downlighter über Verkaufsvitrinen (z.B. Fleisch und Käse) und LED-Deckenaufhänger für die Verbesserung des Raumeindrucks.

„Die Leute merken gar nicht, dass wir so viel Strom sparen.“

GROSSE HERAUSFORDERUNGEN GEMEISTERT.

Die neuen LED-Leuchten im Coop Supermarkt Pfäffikon waren nicht ab Stange erhältlich. Fast ein Jahr Entwicklungszeit war nötig, um Beleuchtungskonzept und Leuchten zu entwickeln, welche die Qualitätsansprüche im Verkauf zufrieden stellen können. Die hauptsächlichen Herausforderungen waren: genügend hohe Lichtmenge pro Leuchte, höchste Lichtqualität der LED, akzeptables Kosten-Nutzenverhältnis und die Verfügbar-

keit der LED-Grundbausteine am Weltmarkt.

Eine hohe Lichtmenge auf kleinem Platz ist zurzeit die grösste technische Herausforderung bei LED. Denn im Gegensatz zur verbreiteten Meinung erzeugen auch LED-Lampen Abwärme – allerdings nicht im Lichtstrahl, umso-

mehr aber auf der Rückseite des Halbleiter-Elementes. Diese Abwärme muss abgeführt werden, sonst wird der Halbleiter zerstört. Bei grösseren LED-Leuchten ist die Wärmeabfuhr einfach; komplizierter ist es bei Strahlern, die sehr viel Licht aus einem Punkt heraus bringen sollen. Der im Coop-Projekt eingesetzte LED-Strahler verfügt deshalb zur Wärmeabführung über einen kleinen Ventilator.

Die Konstruktion einer linearen LED-Leuchte stellte eine zweite Herausforderung dar. Das Licht der verwendeten hoch effizienten Power-LED ist punktförmig. Und punktförmige Lichtquellen können schnell ein unregelmässiges Licht ergeben und stark blenden. Die Kunst ist es also, eine möglichst gezielte und homogene Ausleuchtung bei

gleichzeitig geringer Blendung zu erreichen. Dazu ist es von Vorteil, wenn die Leuchten möglichst nah an den Regalen montiert werden können. Im neuen Coop Supermarkt Pfäffikon kommen solche LED-Linearleuchten zum ersten Mal in einem Supermarkt zum Einsatz. ●

Weitere neutrale Informationen zu LED: www.toplicht.ch und www.topten.ch (Beleuchtung/LED)



***ARMIN BRAUNWALDER**

Der Journalist BR, Braunwalder Energie-Kommunikation, Erstfeld, ist Projektleiter Öffentlichkeitsarbeit bei der Schweizerischen Agentur für Energieeffizienz (S.A.F.E.), www.energieeffizienz.ch, braunwalder@energie-kommunikation.ch

LICHTAUSBEUTE VERZEHNFACHT

Die LED-Technik gibt es seit rund fünfzig Jahren. Die ersten Produkte erzeugten rotes Licht, waren wenig effizient und wurden beispielsweise in Digitaluhren eingesetzt. Es folgten grün, orange und gelb leuchtende Dioden. Erst um die Jahrtausendwende gelang es, weisses Licht zu erzeugen. In den letzten zehn Jahren folgte eine Effizienzrevolution: Die Lichtausbeute pro Watt hat sich verzehnfacht. In den nächsten zehn Jahren scheint eine weitere Verdoppelung der Energieeffizienz realistisch. Die LED-Technik ist sozusagen die Umkehr einer Solarstromzelle, die aus Sonnenlicht in einem Halbleiter Strom erzeugt. LED-Chips wandeln dagegen einen Halbleiter in Licht um, wenn Strom zugeführt wird. Die besten LED erzeugen heute eine Lichtqualität, die mit Halogenlicht vergleichbar ist.

ZUSATZNUTZEN VON LED

- LED-Licht ist frei von Ultraviolett- und Infrarotlicht: Der Alterungsprozess von Frischprodukten (z.B. Käse, Fisch, Fleisch), aber auch von Farben (Kleider, Bilder) wird deutlich verringert. Konkret muss z.B. aufgeschnittene Wurstware in einer Auslage unter LED-Licht seltener weggeworfen werden als unter bisherigen Strahlern.
- Die Lichtfarben von LED lassen sich beliebig variieren. Insbesondere können auch Weisstöne so eingestellt werden, dass die Ware optimal präsentiert wird. Blaue oder grüne Gegenstände sehen unter kaltweissem Licht viel natürlicher aus, währenddessen gelbe und rote Gegenstände mit warmweissem Licht besser brillieren.
- LED haben eine deutlich längere Lebensdauer als herkömmliche Leuchtmittel. Bei der Wirtschaftlichkeitsrechnung müssen die Minderaufwendungen beim Unterhalt deshalb berücksichtigt werden. Der häufige Wechsel von Lampen mit geringer Lebensdauer beinhaltet nicht nur Kosten für neue Lampen, sondern auch Arbeitszeit für den Ersatz.

ANZEIGE



**Wohnbaufeld "Arborea" Sägemattstrasse
Hervorragendes Anlageobjekt in Köniz**

In der Gemeinde Köniz, 39 000 Einwohner, am Südrand von Bern. Das Baufeld liegt in einem begehrten Wohngebiet. Neuüberbauung bis 2306 m2 BGF Wohnfläche, bestens erschlossen vom öffentlichen Verkehr.

Geeignet für Projektentwickler und Investoren, welche Mietobjekte anbieten wollen. Abgabe in Form von Baurecht der Gemeinde.

Ausführliche Unterlagen finden Sie auf www.koeniz.ch (Wohnbauprojekte)

Kontakt: rene.schaad@koeniz.ch

Unverzichtbares Gebäudemerkmal

Die Ökobilanz eines Gebäudes dürfte schon in einigen Jahren zu einem unverzichtbaren Merkmal eines Gebäudes gehören, vergleichbar mit der Energieeffizienz. Enthalten sind in den Daten die Umweltbelastung, der Primärenergiebedarf sowie die Treibhausgasemissionen.

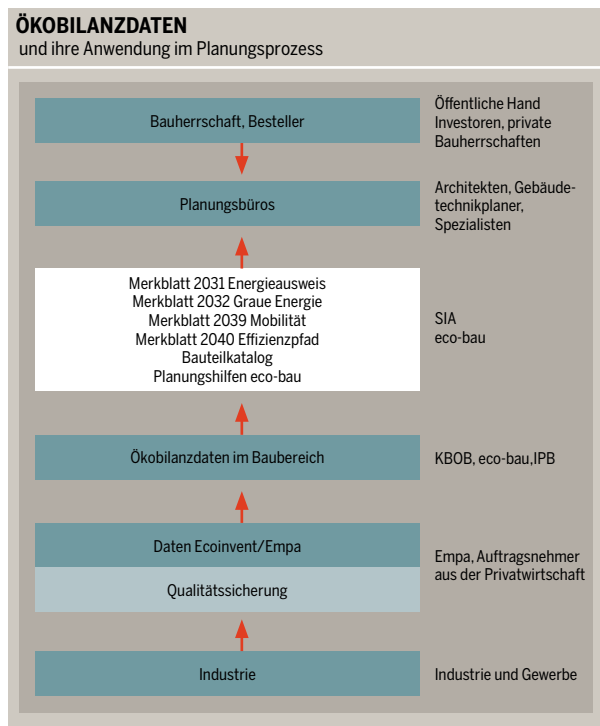


Abbildung 1

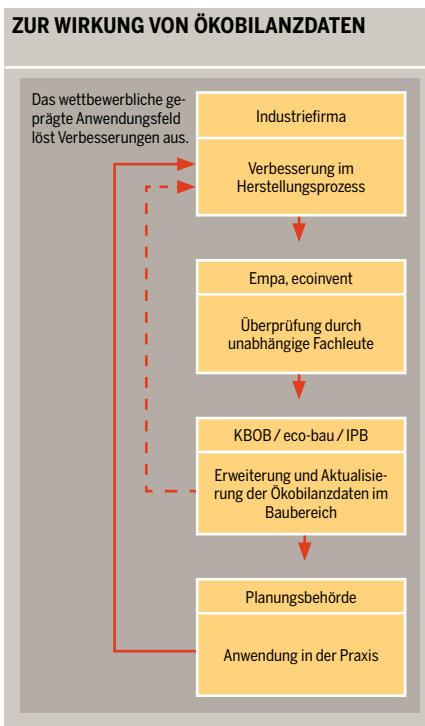


Abbildung 2



REINHARD FRIEDLI UND HEINRICH GUGERLI* ●.....
ZENTRALES KRITERIUM. Ökobilanzdaten gewinnen an Einfluss bei Entscheiden auch von Investoren und Auswahlgremien privatwirtschaftlicher Projekte. Noch vor einigen Jahren beschränkte sich die Anwendung derartiger Daten auf Bauten der öffentlichen Hand, die damit eine Vorbildfunktion wahrnimmt. Mit der stärkeren Verbreitung in der Anwendung wird die Ökobilanz eines Gebäudes – neben der Funktionalität und der Wirtschaftlichkeit – zu einem zentralen Kriterium einer gesamtheitlichen Bewertung. Einerseits lassen sich damit ganze Gebäude bewerten, beispielsweise in Variantenstudien oder Wettbewerben, andererseits funktioniert das Modell auch bei einzelnen Konstruktionen, Systemen oder Materialien. Es ist bereits heute absehbar, dass die Ökobilanz zu einem selbstverständlichen und breit akzeptierten Merkmal eines Gebäudes wird, vergleichbar mit dem Energieverbrauch. Der Erfolg dieser jahrelangen Arbeit ist wesentlich mit der Qualität der Ökobilanzdaten verknüpft. Da stellt sich die Frage: Woher stammen diese Daten? Unter welchen Bedingungen werden sie erhoben? Wer ist dafür verantwortlich?

HERKUNFT DER DATEN. Die Ökobilanzdaten basieren auf branchenbezogenen Stoff- und Energieflüssen; sie stammen von der Empa respektive von ecoinvent. Die Bauherren-Organisationen KBOB, eco-bau und IPB publizieren die Ökobilanzdaten im Baubereich mit einer dreifachen Bewertung:

- Gesamtbewertung nach der Methode der ökologischen Knappheit in der Skala der Umweltbelastungspunkte (UBP). Enthalten ist die Umweltbelastung durch Nutzung von Energieressourcen, von Wasser, durch Emissionen in der Luft, in Gewässern und im Boden sowie durch die Beseitigung von Abfällen. Damit bilden die UBP die Umweltauswirkungen eines Stoffes vollständig ab.
- Teilbewertung durch Quantifizierung des Bedarfes an Primärenergie gesamt, das heisst den kumulierten Energiebedarf an erneuerbaren und nicht erneuerbaren Energien. Grundlagen für das SIA-Merkblatt 2040 SIA Effizienzpfad Energie.
- Teilbewertung durch Quantifizierung des Bedarfes an nicht erneuerbarer Primärenergie. Daraus resultiert der Aufwand an Grauer Energie eines Stoffes

oder eines Bauteils. Grundlagen für das SIA-Merkblatt 2032 Graue Energie von Gebäuden und das SIA-Merkblatt 2040 SIA Effizienzpfad Energie.

- Teilbewertung durch Quantifizierung der Treibhausgasemissionen, ein Kennwert für die Klimaerwärmung. Daraus ergeben sich die Grauen Treibhausgasemissionen. Diese Emissionen sind nicht mit den standortgebundenen CO₂-Emissionen für den Betrieb von Gebäuden und Anlagen gleichzusetzen. Grundlagen für das SIA-Merkblatt 2032 «Graue Energie von Gebäuden» und das SIA-Merkblatt 2040 SIA «Effizienzpfad Energie».

KRITISCHE FRAGEN. Selbstverständlich sind die Daten zu den Ökobilanzen nicht völlig wertfrei, weil sie auf Modellen beruhen, die von vielfältigen Einschätzungen geprägt sind. Die Methode genießt indessen in weiten Kreisen der Wissenschaft und der Forschung Akzeptanz. Wichtig ist auch der Hinweis, dass für alle Materialien dieselbe Modellierungsmethode verwendet wird. Dies gilt auch für Systemgrenzen. Diese müssen für alle Vergleichsvarianten identisch sein. Durch die konsequente Vereinheitlichung der Methoden, der System-

– die Ökobilanzdaten

grenzen und der Qualität der verwendeten Daten – insbesondere hinsichtlich deren Aktualität und Genauigkeit – lassen sich Verwerfungen verhindern oder zumindest mildern.

Anlass zu Diskussionen geben gelegentlich die Bezugsgrössen der Bewertungen. Diese beziehen sich überwiegend auf die Masse (kg), Beschichtungen und Fenster auf die Fläche (m²), Energieträger auf die resultierende Endenergie (MJ), Wärmeerzeugungsanlagen auf die versorgte Energiebezugsfläche (m²) und Transporte auf die Transportleistung (pkm für Personen-Kilometer und tkm für Gütertransporte). Branchenvertreter argumentieren beispielsweise, dass sich bei einzelnen Materialien deren Wirkung besser als Bezugsgrösse eignet als das Gewicht. Bei Dämmmaterialien ist dieses Argument na-

heliegend, doch ist die Wirkungsanalyse alles andere als trivial, weil die Einbausituation und andere Rahmenbedingungen einen entscheidenden Einfluss auf die Wirksamkeit von Baustoffen haben.

Als kontrovers gilt auch die Einschätzung der Recycling-Quote zur Berechnung der Ökobilanz. Verlässliche Daten dazu sind aber für viele Stoffe verfügbar. Erschwerend ist allenfalls, dass sich diese Quoten aufgrund der Branchenbestrebungen relativ häufig positiv entwickeln. In der Quintessenz ist dieser Effekt erwünscht.

ZUR MECHANIK DER UMSETZUNG. Ökobilanzdaten im Baubereich sind die Datenbasis für Instrumente, welche die Fachverbände den Planungsbüros zur Verfügung stellen (Abbildung 1). Dazu zählen die SIA-Merkblätter 2031, 2032, 2039 und 2040,

der Bauteilkatalog und die Planungshilfen des Vereins eco-bau. Wesentliche Themen der Merkblätter sind der Bedarf an Primärenergie, die Graue Energie für die Herstellung, die durch Gebäude induzierte Mobilität sowie die gesamtenergetische Betrachtung im Hinblick auf die 2000-Watt-Gesellschaft. Dass sich durch wiederholte oder gar häufige Anwendung einer konstruktiven Lösung so etwas wie bürointerne Musterkonstruktionen mit optimierter Ökobilanz entwickeln, ist naheliegend. Bei der Umsetzung von energetischen Auflagen in der Planung ist dies seit Jahrzehnten üblich. Eine besonders leistungsfähige Planungshilfe bietet der elektronische Bauteilkatalog www.bauteilkatalog.ch. Durch Auswahl einer individuellen Lösung aus einer breiten Palette von Konstruktionen ergeben sich mit

ANZEIGE



ABACUS
business software

ABACUS präsentiert die neue Software-Gesamtlösung für das Immobilienmanagement

- > Universell einsetzbar – von kleinen bis grossen Immobilienverwaltungen
- > Integrierte Gesamtlösung für sämtliche Bedürfnisse der Immobilienbranche
- > Web-basierend für Nutzung übers Internet
- > Entwicklung in enger Zusammenarbeit mit Immobilien-Profis
- > Sicherheit und Kontinuität vom führenden Schweizer Hersteller von Business Software

www.abacus.ch

 **ABACUS**
business software

SYSTEMATIK DER BEWERTUNG			
Gesamtbewertung	Teilbewertung		
UBP (Umweltbelastungspunkte)	Primärenergie		Treibhausgasemissionen
Die UBP quantifizieren die Umweltbelastungen durch:	Gesamt	nicht erneuerbar graue Energie	
die Nutzung von Energie, von Land und Süßwasser, die Emissionen in Luft, Gewässern und Boden sowie durch die Beseitigung von Abfällen	Aufwand an nicht erneuerbaren und erneuerbaren Energieträgern	kumulierter Aufwand an nicht erneuerbaren Energieträgern	kumulierte Menge der Treibhausgasemissionen bezogen auf die Leitsubstanz CO ₂
Gesamtbetrachtungen, z.B. Ressourcen- und Umweltmanagement Bundesverwaltung	SIA 2032: Graue Energie		
	SIA 2040: Effizienzpfad Energie		

Abbildung 3

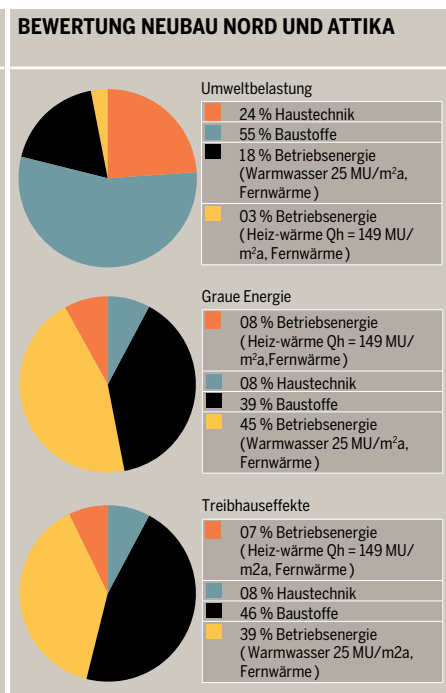


Abbildung 4

wenigen Handgriffen die relevanten Daten. So oder so – der Planer steht im Zentrum der Datenumsetzung: Er berücksichtigt die Vorgaben der Bauherrschaft oder des Bestellers in einem Bauprojekt und nutzt dazu die Ökobilanzdaten direkt oder indirekt über Planungshilfen.

DATEN ALS INNOVATIONSTREIBER. Mit der breiteren Anwendung der Daten steigt der Druck zur Optimierung von Materialien und Bauteilen. Ausgangspunkt der Innovation ist eine Verbesserung im Herstellungsprozess in der Industrie (Abbildung 2). Das industrielle Unternehmen bestellt auf eigene Kosten eine Neubewertung ihres Produktes. In der Regel führt diese Überprüfung zu modifizierten Ökobilanzdaten und damit zu einer Aktualisierung des Datensatzes. Da die Planungsbüros aktuelle Daten verwenden, wirkt sich der Innovations-schritt direkt auf den Markt aus. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die Publikationsinstrumente mit dem Innovationsrythmus der Industrie Schritt halten. Das bedingt eine periodische Aktualisierung der KBOB-Empfehlung 2009/1, deren Modifikationen dann in den elektronischen Bauteilkatalog sowie in weitere Planungshilfen einfließen.

PLATTFORM «ÖKOBILANZDATEN IM BAUBE-REICH». Dass die Aktualisierung von Ökobilanzdaten aufgrund industrieller Innovationen funktioniert, ist durch zahlreiche Beispiele belegt. Es fehlt aber bislang an einer Systematik im Ablauf und an einer Institutionalisierung der Zusammenarbeit von Forschung und Industrie. Mit der geplanten Plattform «Ökobilanzdaten im Baubereich» lässt sich dieses Manko beheben. In der Plattform werden alle wesentlichen Interessengruppen vertreten sein, insbesondere die Bauwirtschaft, der SIA, die Empa und ecoinvent sowie die Bundesämter für Umwelt und für Energie. Die Koordination der Beteiligten liegt bei der KBOB und beim Verein eco-bau. Im Zentrum stehen künftig folgende Aufgaben der Plattform:

- Datenaktualisierung: Ablauf, Publikation, Qualitätssicherung
- Sachbilanzen: Beschaffung von Grundlagen, Konsultation von Verbänden und Herstellern
- Austausch zwischen Industrie, Bauherrschaften, Forschung und Planern: Förderung und Organisation
- Ombudsstelle: Behandlung von Anfragen und Reklamationen
- Methodische Fragen: Klärung und Festsetzung

- Umsetzung: Berücksichtigung in Normen, Standards und Empfehlungen
- Zur Finanzierung der Plattform gilt ein einfacher Schlüssel:
- Die öffentliche Hand bezahlt die Aktualisierung der Bewertungsmethoden.
- Die Industrie respektive deren Branchenorganisationen finanzieren die Aktualisierung der Daten ihre jeweiligen Produkte oder in ihren jeweiligen Produktkategorien.
- Die Bauherren-Organisationen kommen für die Publikationen auf (KBOB-Empfehlungen, eco-devis usw.); sie finanzieren zudem das Sekretariat der Plattform.
- Die Bauwirtschaft und die Verbände übernehmen die Kosten für die Nachweise von Verbesserungen in der Produktion.

BEISPIEL: VERWALTUNGSGEBÄUDE IN BERN. Das ehemalige Produktions- und Lagergebäude der EDMZ an der Fellerstrasse 21 in Bern wurde in den letzten Monaten umgenutzt und dient heute als Bürohaus dem Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL). Das Gebäude wurde erneuert und erweitert. Im Rahmen seiner aktuellen Energiestrategie liess das BBL die Um-

weltbelastung des Bauvorhabens erheben. Deren Berechnung stützt sich auf die Vorgabe des BBL: «Bei grösseren Neu- und Umbauprojekten weisen die Beauftragten ab 2010 die Umweltbelastung, die Primärenergie und die Treibhausgasemissionen für das Bauprojekt aus und stellen diese der Betriebsenergie gegenüber. Datenbasis: Ökobilanzdaten im Baubereich, KBOB 2009/1». Dies ist an diesem konkreten und gut dokumentierten Objekt möglich. Die Berechnung erfolgte mit der neuen Funktion zur Gebäudeberechnung im Webtool www.bauteilkatalog.ch. Diese Funktion erlaubt den Planenden, Standardteile oder online generierte Bauteile in entsprechender Menge abzuspeichern. Daraus errechnet sich die gesamte Gebäudebilanz. Als Grundlage der Dateneingabe dienen Bauteilbeschreibungen und Massenauszüge sowie

der Energienachweis. – Die Abbildung 3 zeigt die Bedeutung der betroffenen Bauabschnitte über den gesamten Lebenszyklus: Gesamtbewertung Umweltbelastung (oben), Teilbewertung Graue Energie (Mitte) und Teilbewertung Treibhausgasemissionen (unten), jeweils in MJ/m² a. Deutlich ist sichtbar, dass die Baustoffe einen erheblichen Anteil der Gesamteffekte ausmachen. In der Umweltbelastung entfällt fast ein Viertel auf die Haustechnik. Für den Vergleich ist zu beachten, dass der Betriebsenergiebedarf durch Fernwärme gedeckt wird, die in der Bewertung zu 50% als erneuerbare Energie gilt.

INFORMATIONEN

Publiziert werden die Daten von KBOB, eco-bau und IPB. www.kbob.ch Reinhard Friedli und Dr. Heinrich Gugerli



SCHWEIZER ENERGIEFACHBUCH 2011

Der Beitrag von Reinhard Friedli und Dr. Heinrich Gugerli ist im Schweizer Energiefachbuch 2011 erschienen. Es wird herausgegeben von KünzlerBachmann Medien AG, St. Gallen, www.kbmedien.ch, Einzelverkaufspreis: 61 CHF.



*REINHARD FRIEDLI

Leiter der Fachgruppe Nachhaltiges Bauen, Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren, KBOB, Bundesamt für Bauten und Logistik, BBL, Bern.



*DR. HEINRICH GUGERLI

Leiter der Fachstelle Nachhaltiges Bauen, Amt für Hochbauten der Stadt Zürich, Vizepräsident des Vereins eco-bau Zürich.

ANZEIGE

Rostwasser? Wasserleitungen sanieren statt ersetzen

Lining Tech AG – Dank über 20 Jahren Erfahrung und mehr als 15'000 sanierten Wohnungen Branchenleader für Rohr-Innensanierung von Trinkwasserleitungen.

■ Rostwasser und Druckabfall in der Wasserleitung?



Derart verrostete Rohre sind keine Seltenheit. Die dicke Rostschicht bewirkt eine Rohrverengung und einen damit verbundenen Druckabfall sowie Rostwasser. Höchste Zeit für eine Sanierung!

Die über 15'000-fach bewährte Innensanierung von Trinkwasserleitungen bietet sich als perfekte Lösung an. Geeignet für den Einsatz bei verschiedensten Rohrmaterialien wie Eisen, Kupfer, Guss usw. mit Innendurchmesser ab 10 bis 125 mm.

- **Tiefere Kosten und kürzere Sanierungsdauer**
- **Absolut keine bauliche Umtriebe**
- **Top-Qualität + Langzeit-Erfahrung**

Lining Tech saniert pro Jahr über 1'000 Wohnungen. Tausende zufriedener Kunden bestätigen eine problemlose und kostengünstige Sanierung ihrer von Rost und Ablagerungen verengten Trinkwasserleitungen durch Lining Tech, verbunden mit einer spürbaren Verbesserung der Wasserqualität.

■ Lining Tech AG – die Nr. 1 für Rohr-Innensanierung von Trinkwasserleitungen

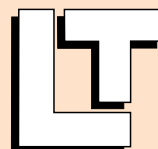
Lining Tech AG verfügt als erstes Rohr-sanierungs-Unternehmen der Schweiz über das Umweltzertifikat gemäss ISO-Norm 14001.



Mitarbeitende der Lining Tech AG, Freienbach SZ

Fotos: Peter Bruggmann

...und Trinkwasser hat wieder seinen Namen verdient!



Lining Tech AG

8807 Freienbach SZ

Telefon 044 787 51 51

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

www.liningtech.ch

Revision Immobiliarsachenrecht

Am 1. Januar 2012 werden Änderungen im Immobiliarsachenrecht in Kraft treten. Die Änderungen betreffen auch Bestimmungen im Stockwerkeigentum, bei den Dienstbarkeiten und den Grundpfandrechten. Am 6. Oktober findet ein SVIT-Seminar zu diesem Thema statt.

ROLAND PFÄFFLI* •

EINFÜHRUNG. Am 1. Januar 1912 ist das Schweizerische Zivilgesetzbuch (ZGB) in Kraft getreten. Hundert Jahre danach erfährt das Immobiliarsachenrecht zeitgemässe Veränderungen. Verschiedene Institute des Sachenrechts konnten den heutigen Verhältnissen angepasst werden, wobei auch den Anliegen aus der Praxis Rechnung getragen wurde. Zudem wurden die Weichen gestellt, damit das Grundbuch vermehrt seine Funktion als Bodeninformationssystem erfüllen kann.

Am 11. Dezember 2009 haben die eidgenössischen Räte die Teilrevision des Immobiliarsachenrechts beschlossen (vgl. Bundesblatt 2009 S. 8779 ff.), basierend auf der Botschaft des Bundesrats vom 27. Juni 2007 zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht; vgl. Bundesblatt 2007 S. 5283 ff.). Die Änderungen im ZGB werden am 1. Januar 2012 in Kraft treten, und zwar gleichzeitig mit der vollständig revidierten Verordnung betreffend das Grundbuch (GBV).

DER REGISTER-SCHULDBRIEF. Ausgehend von der Motion von Ständerat Fritz Schiesser (FDP / GL) vom 19. März 1998, stand bei der Gesetzesänderung die Einführung des Register-Schuldbriefs im Vordergrund.

Es handelt sich um ein Grundpfandrecht, welches nur noch im Grundbuch eingetragen wird. Ein Wertpapier (Titel) wird nicht mehr ausgestellt. Der Register-Schuldbrief wird auf den Namen des Gläubigers oder des Grundeigentümers (Eigentümer-Schuldbrief) im Grundbuch eingetragen. Massgebend für das Gläubigerrecht ist der Eintrag im Grundbuch. Die Übertragung eines Register-Schuldbriefs erfolgt durch Eintragung des neuen Gläubigers (im Hauptbuch) aufgrund einer schriftlichen Erklärung des bisherigen Gläubigers.

Die Umwandlung eines bisherigen Papier-Schuldbriefs in einen Register-Schuldbrief erfolgt mit einem schriftlichen Gesuch an das Grundbuchamt durch die am Schuldbrief Berechtigten (in der Regel der Gläubiger sowie der Grundeigentümer als Schuldner), wobei der Schuldbrief zur Entkräftung vorgelegt werden muss. Die Umwandlung von später, d.h. nach

der Inkraftsetzung der Gesetzesrevision, errichteten Papier-Schuldbriefen erfolgt jedoch in öffentlicher Urkunde.

In der Tat ist der heutige Rechtsverkehr mit den papiermässig ausgestalteten Schuldbriefen recht aufwendig. Für die Aufbewahrung der Titel sind umfangreiche Sicherheitsanlagen erforderlich. Bei Titelverlusten, die häufig vorkommen, sind aufwendige und langwierige Kraftloserklärungsverfahren durch das Gericht durchzuführen. Täglich werden Hunderte von Schuldbriefen mit der Post zwischen Banken, Notaren und Grundbuchämtern hin- und hergeschoben. Dieser Papiertransfer entspricht nicht mehr den heutigen Vorstellungen eines reibungslosen und auf Sicherheit bedachten Rechtsverkehrs und verursacht hohe Kosten.

Im Übrigen ist für die Begründung von rechtsgeschäftlichen Grundpfandrechten neu die Form der öffentlichen Beurkundung vorgeschrieben.

ist dabei vorgeschrieben, dass der Baurechtszins (und demzufolge auch seine Abänderung) in öffentlicher Urkunde festzusetzen ist, sofern der Baurechtszins im Grundbuch vorgemerkt wird. Diese Formvorschrift gilt auch für weitere vertragliche Bestimmungen des Baurechtsvertrags, welche im Grundbuch vorgemerkt werden.

Zudem wurden die Grundsätze bei Parzellierungen und Grundstückvereinigungen in Bezug auf die Dienstbarkeitsbereinigung angepasst. Auch können die Kantone neu ein öffentliches Bereinigungsverfahren einführen.

ÖFFENTLICH-RECHTLICHE EIGENTUMSBE-SCHRÄNKUNGEN. Das Grundbuch enthält nach dem geltenden Recht nur wenig Angaben zu öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen. Die Bestimmung von Art. 962 Abs. 1 ZGB legt heute fest, dass die Kantone vorschreiben können,

» Der neue Register-Schuldbrief stellt ein modernes Mittel zur Kreditsicherung dar.«

BAUHANDWERKERPFANDRECHT. Die bisherige Frist von drei Monaten für die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts im Grundbuch wird auf vier Monate erhöht. Zudem wurde der Pfandrechtsanspruch bei Bauleistungen, die von einem Mieter, Pächter oder einer anderen am Grundstück berechtigten Person bestellt werden, gesetzlich geregelt. Die vom Anspruch des Bauhandwerkerpfandrechts umfassten Arbeiten werden neu definiert. Es handelt sich um die Forderungen der Handwerker oder Unternehmer für Bauten oder andere Werke, für Abbrucharbeiten, für Gerüstbau, für Baugrubensicherung oder dergleichen.

Dienstbarkeitsrecht. Neuerdings bedarf die Errichtung sämtlicher Dienstbarkeiten der öffentlichen Beurkundung. Dies gilt somit auch für alle Rechtsgeschäfte, welche ein selbständiges und dauerndes Baurecht zum Inhalt haben. Neu

dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, wie Baulinien und dergleichen, im Grundbuch anzumerken sind.

Neu müssen die für ein bestimmtes Grundstück verfügbaren Eigentumsbeschränkungen des öffentlichen Rechts zwingend im Grundbuch angemerkt werden, sofern diese dem Eigentümer eine dauerhafte Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkung oder eine grundstücksbezogene Pflicht auferlegen.

Handelt es sich jedoch um öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche für ein bestimmtes Gebiet (Perimeter) gelten, so sind diese nicht im Grundbuch anzumerken, sondern im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen. Die diesbezügliche Verordnung des Bundesrats wurde am 1. Oktober 2009 in Kraft gesetzt. Die definitive Einführung dieses Katasters ist von den Kantonen bis Ende 2019 zu realisieren.

STOCKWERKEIGENTUM. Im Bereich des Stockwerkeigentums wurden ebenfalls Änderungen vorgenommen. Heute ist beim Stockwerkeigentum die Wertquote (Miteigentumsanteil am Grundstück) in Hundertsteln oder Tausendsteln anzugeben. Für grössere Stockwerkeigentümergeinschaften ist diese Unterteilung nicht geeignet. Es ist deshalb künftig möglich, die Wertquote in Bruchteilen anzugeben, wobei ein gemeinsamer Nenner gewählt werden muss. Diese Regelung ermöglicht beispielsweise, dass bei drei gleichwertigen Einheiten auch gleich grosse Wertquoten angegeben werden können (je ein Drittel).

Die Aufhebung von Stockwerkeigentum ist grundsätzlich ausgeschlossen. Nur in Ausnahmefällen, welche der Gesetzgeber genau umschreibt, ist eine Aufhebung möglich. Diese Ausnahmefälle wurden neu definiert.

Beim Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft über die Verwaltung und Benutzung wird neu bestimmt, dass bei einer Änderung der reglementarischen Zuteilung ausschliesslicher Nutzungsrechte der betroffene Stockwerkeigentümer seine Zustimmung erteilen muss.

MITEIGENTUM. Heute können die Miteigentümer eine von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende Nutzungs- und Verwaltungsordnung vereinbaren und im Grundbuch anmerken lassen, wobei gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht nur die Vereinbarung, sondern auch die Abänderung dieser Ordnung der Mitwirkung sämtlicher Miteigentümer bedarf, und zwar selbst dann, wenn das Reglement die Abänderbarkeit durch Mehrheitsbeschluss vorsieht.

Neu können die Miteigentümer vereinbaren, dass mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer die Nutzungs- und Verwaltungsordnung geändert werden kann, wobei eine Änderung von Bestimmungen über die Zuteilung ausschliesslicher Nutzungsrechte der Zustimmung der direkt betroffenen Miteigentümer bedarf.

Daneben können neu auch die von der Miteigentümergeinschaft gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie die gerichtlichen Urteile und Verfügungen im Grundbuch angemerkelt werden.

Die Aufhebung von Miteigentum kann neu auf höchstens 50 Jahre vereinbart werden (bisher 30 Jahre), wobei die Formvorschrift der öffentlichen Beurkundung und die Vormerkung im Grundbuch nicht geändert haben.

SCHLUSSBEMERKUNGEN. Genau 100 Jahre nach der Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches erfährt der vierte Teil des Gesetzes, das Sachenrecht, eine Revision, die weit umfassender ist als die beiden bisher grössten Teilrevisionen, welche in den 60er-Jahren in Kraft gesetzt wurden (Einführung des Stockwerkeigentums am 1.1.1965 bzw. Anpassung der Vorschriften über das Baurecht am 1.7.1965). Nebst der Modernisierung

des Geschäftsverkehrs hat die Revision zum Ziel, dem Grundbuch eine erhöhte Transparenz zu verschaffen. ●



***AUTOR UND REFERENT**

Dr. iur. Roland Pfäffli ist Notar und Grundbuchverwalter in Thun. Zudem ist er Präsident der Notariatsprüfungskommission des Kantons Bern.

HINWEIS:

Zur Revision des Immobiliarsachenrechts findet ein Seminar der SVIT Swiss Real Estate School statt, bei dem überdies ein aktueller Überblick zum Sachen-, Boden- und Grundbuchrecht mit Fällen aus der Gerichtspraxis vermittelt wird.

Siehe separate Seminaurausschreibung auf Seite 65.

ANZEIGE



Informationsanlass am 9. September 2011 Weiterbildungsangebote

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

Master of Advanced Studies (MAS)

Real Estate Management (Immobilienökonomie)

Zertifikatslehrgänge (CAS)

Immobilienbewertung | Immobilienmanagement | Immobilienplanung

Informieren Sie sich über diese attraktiven Bildungschancen.

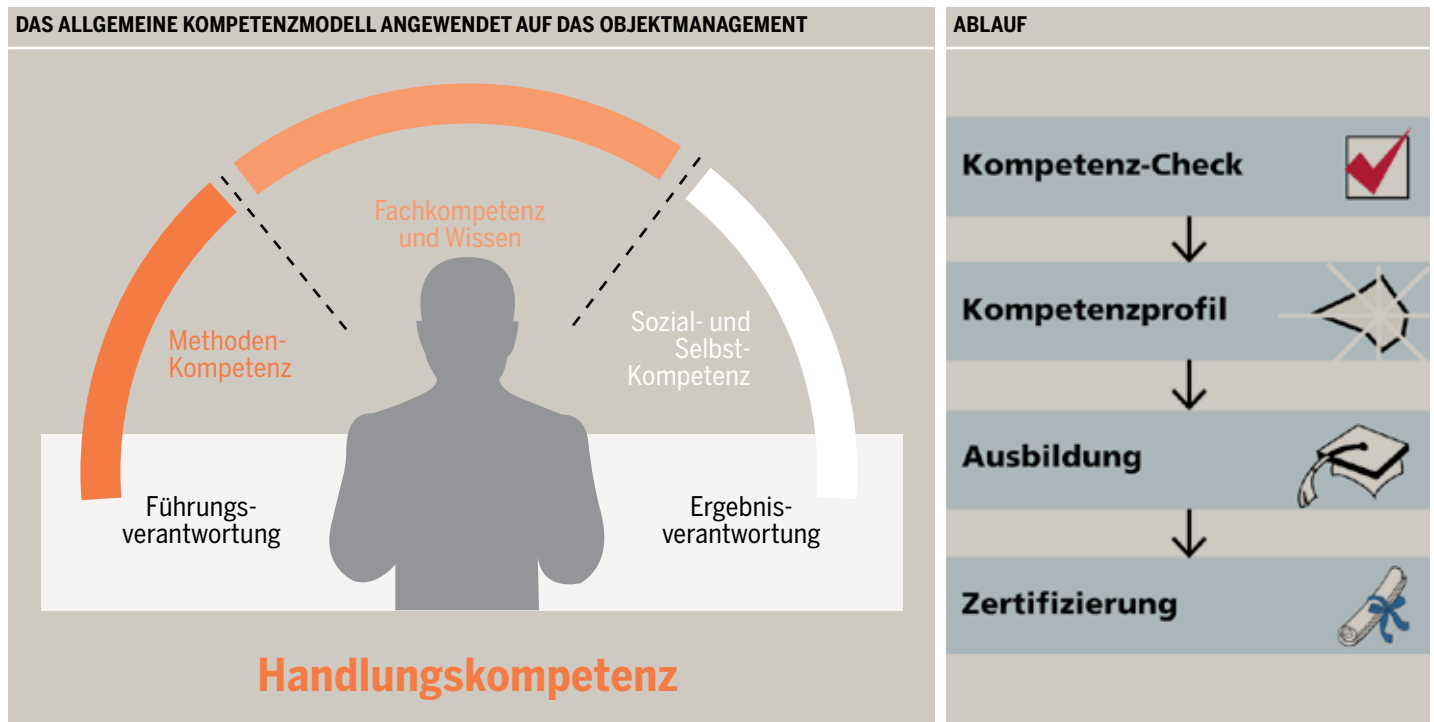
FHS St.Gallen, Weiterbildungszentrum Technik, Tellstrasse 2, CH-9001 St.Gallen,
Telefon +41 71 226 12 04, wbte@fhsg.ch



FHO Fachhochschule Ostschweiz www.fhsg.ch

Professionelles Objektmanagement

SVIT FM Schweiz erarbeitet zusammen mit den FM-Verbandskollegen aus Deutschland und Österreich einen standardisierten Ansatz zur Zertifizierung von Objektmanagern. Die Vorbereitung für den ersten Kompetenz-Check im Herbst 2011 laufen auf Hochtouren.



Die Kompetenz-Check-Kandidaten durchlaufen einen standardisierten Prozess zur Zertifizierung.

CHRISTIAN HOFMANN* •
EIN GEWINN FÜR ALLE. Die Verbände SVIT FM Schweiz, RealFM und IFMA Austria führen gemeinsam Kompetenz-Checks und Zertifizierungen der Handlungskompetenz von Objektmanagern durch. Ziel ist es, die Qualität im Objektmanagement deutlich zu verbessern. Gleichzeitig soll das neue Berufsbild bedeutender positioniert werden. Im Mittelpunkt steht die Zertifizierung von Einzelpersonen mit Berufserfahrung, die Objektmanager sind oder werden wollen.

Das neue Standardprofil beinhaltet neben der Fachkompetenz auch soziale Kompetenz, Personal- und Methodenkompetenz. Der SVIT hat sich als einer der grössten Anbieter von Ausbildungen für diverse Berufsbilder der Immobilienwirtschaft in der Schweiz etabliert und ist deshalb auch für die Zertifizierung von Objektmanagern bestens qualifiziert. Unter der Leitung und Durchführung der grossen FM-Verbände im deutschsprachigen Raum und deren Mitglieder als Dienstleistungsanbieter oder Nutzervertreter sind eine hohe Marktakzeptanz und damit eine Akkreditierung der Zertifizierung zum zertifizierten Ob-

jektmanager (COM) gegeben. Das Ziel ist eine kontinuierliche und nachhaltige Qualitätssteigerung im Objektmanagement und insgesamt eine Aufwertung des Berufsbildes Objektmanager. Alle grossen FM-Anbieter in der Schweiz unterstützen zusammen mit grossen Facility-Management-Kunden diese Zertifizierung.

STIEGENDE KOSTENRELEVANZ. Steigende Kosten für Betrieb, Unterhalt und Energieversorgung von Immobilien zwingen zu einer stetigen Professionalisierung im Gebäudemanagement. Die Life-Cycle-Kosten einer Immobilie werden immer wichtiger. Hohe Transparenz und Beeinflussbarkeit dieser Kosten sind wesentliche Erfolgsfaktoren im Immobiliengeschäft. Ein professionelles Facility Management liefert dabei die Grundlage für eine erfolgreiche Strategie, wobei das professionelle Objektmanagement für dessen Umsetzung erfolgsrelevant ist.

Unabhängig der gewählten Outsourcing- oder Facility-Management-Strategie ist das zielgerichtete Objektmanagement das zentrale Kriterium für Nutzerzufriedenheit und Rentabilität

der Liegenschaft. Insbesondere bei zertifizierten Liegenschaften wie beispielsweise nach Minergie, Leed oder DGNB/SGNI ist ein konsistenter und definierter Betrieb erforderlich. Auf dieser Grundlage entwickelt sich eine stetig steigende Nachfrage nach professionellen Objektmanager-Ressourcen sowie entsprechenden Ausbildungsangeboten.

ANFORDERUNG AN DEN OBJEKTMANAGER. Die Anforderungen an ein professionelles und nachhaltiges Objektmanagement sind mit steigender Komplexität und Technisierung der Immobilien gewachsen. Kompetenzen in verschiedenen Handlungs- und Themenfeldern sind gefordert:

- Vertrags- und Kostenmanagement
 - Infrastruktur und Gebäudetechnik
 - Flächenmanagement
 - Projektmanagement
 - Sicherheit und Arbeitsschutz
 - Change Management
 - Qualitätssicherung
 - Risikomanagement
 - Ressourcen- und Umweltmanagement
- Als Vertragsverantwortlicher ist der Objektmanager die Schnittstelle zwischen den Nutzern und dem Auftraggeber. Er

vermittelt zwischen allen Interessenvertretern in einer Liegenschaft. Der Objektmanager ist die Schlüsselstelle für einen erfolgreichen Immobilienbetrieb aus Sicht des Betreibers und der Nutzer. Der Kompetenz-Check identifiziert den Ist-Zustand der Handlungskompetenz nach folgenden Kriterien: Mit dem individuellen Kompetenzprofil kann der

» Die überprüften Kompetenzen ermöglichen nach dem Check eine individuell abgestimmte Weiterbildung, die schliesslich zur anerkannten Zertifizierung als Objektmanager führt. »

Kandidat seinen spezifischen Aus- und Weiterbildungsbedarf identifizieren und innerhalb des weitreichenden Schweizer Ausbildungsangebots ein massgeschneidertes Entwicklungsprogramm durchlaufen.

HOHER NUTZEN. Der Kompetenz-Check ermöglicht für Fachkräfte oder Dienstleister eine einheitliche Standortbestimmung der eigenen Kompetenzen. Das daraus abgeleitete individuelle Profil definiert den allenfalls notwendigen Ausbildungsbedarf. Die im deutschsprachigen Europa anerkannte COM-Zertifizierung stellt ein umfassendes und geprüftes Qualitätslabel dar, das insgesamt den Berufsstand und die Qualität der geleisteten Dienste auszeichnet und einen Nutzen für den Objektmanager, den Dienstleister und die Gebäudenutzer stiftet.

Ab sofort können sich die Interessierten per E-Mail, Post oder Fax anmelden. Das Anmeldeformular finden Sie auf der Homepage von SVIT FM Schweiz unter «Bildung».



AUTOINKASSO: DAS NEUE, EINZIGARTIGE ABRECHNUNGS- SYSTEM FÜR WASCHKÜCHEN!

Die neueste Innovation vom führenden Unternehmen im Bereich Gebührenautomaten.

Das Autoinkasso von ELEKTRON funktioniert vollautomatisch. Es entlastet Hauseigentümer, Liegenschaftsverwaltungen und Hauswarte von allen Umtrieben beim Kassieren von Gebühren für die Waschküche.

Gerne zeigen wir Ihnen, wie einfach die Installation und der Betrieb von Autoinkasso ist. Besuchen Sie uns auf www.autoinkasso.ch oder rufen Sie uns an.

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



*CHRISTIAN HOFMANN
Der Autor ist Vorstandsmitglied
SVIT FM Schweiz.

ELEKTRON

Seminare und Tagungen der SVIT Swiss Real Estate School



SEMINAR TRENDS IM MIETRECHT AM 14.09.2011

Bewährtes Seminar mit dem bekannten Referententrio, einem ausgewogenen Programm und immer wieder neuen und aktuellen Tipps und Tricks für Mietverträge und Mietzinsen.

PROGRAMM

- Die Tücken der Wohnungsrückgabe:
- Rückgabeprotokolls
 - Fristenproblematik
- Ansprüche des Vermieters bei unterlassenerem Rückbau von Mieterausbauten und bei ausserordentlicher Abnutzung:
- Nachfristansetzung oder Ersatzvornahme
 - Ansprüche auf der Grundlage von Unternehmerofferten
 - Minderwertpauschalen
- Vermietung von Eigentumswohnungen
- Welche Nebenkosten sind überwälzbar?
 - Kann die Stockwerkeigentümergemeinschaft einem Mieter kündigen?
- Der Eigenbedarf im Mietrecht
- «Wirtschaftlicher» Eigenbedarf
 - Dringender Eigenbedarf als ausserordentlicher Kündigungsgrund
- Verlängerungsoption und Vormietrecht
- Echte und unechte Verlängerungsoptionen
 - Festlegung des Mietzinses für die Verlängerungszeit
 - Vormietrecht als Illusion
- Zahlungsverzugskündigungen/
Morgenröte aus Lausanne?
- Die (neue) Bedeutung der 30-tägigen Zahlungsfrist
 - Rechtsschutz

ZIELPUBLIKUM

Führungs- und Fachkräfte aus dem Bereichen Immobilienbewirtschaftung und -management, Immobilien-treuhand, Immobilienberatung und weitere Personen, welche sich mit dem Thema beschäftigen.

REFERENTEN

- Hans Bättig, Fürsprecher, advokatur56, Bern
- Dr. Beat Rohrer, Rechtsanwalt, Rohrer Müller Partner Rechtsanwälte, Zürich
- Dr. Armin Zucker, Rechtsanwalt, meyerlustenberger, Präsident des Verbands der Geschäftsmieter, Zürich

DATUM/ZEIT

Mittwoch, 14. September 2011
08.30 – 16.30 Uhr

ORT

Hotel Mövenpick,
8105 Zürich-Regensdorf

TEILNAHMEGEBÜHR (EXKL. MWST)

720 CHF (SVIT-Mitglieder), 890 CHF (übrige Teilnehmende). Darin inbegriffen sind: Seminarunterlagen, Pausengetränke und das Mittagessen.

ANMELDUNG

Siehe Anmeldetalon auf Seite 65.

INTENSIVSEMINAR PROFESSIONELLER UMGANG MIT BAUSCHÄDEN IM SEPTEMBER

Bauschäden sind ein häufiger Begleiter bei der Erstellung und Bewirtschaftung von Liegenschaften. Denn Fehler sind beim Bauprozess, ob Neubau oder Sanierung, nicht hundertprozentig vermeidbar. Sie brauchen fundierte und aktuelle Kenntnisse über die Entstehung, Erkennung und Beseitigung, besser noch Vermeidung, von Bauschäden. Das einmal in einem Lehrgang erworbene Wissen muss ständig aufgefrischt und erneuert werden. Im Baubereich sind zudem ständig neue Materialien und Techniken auf dem Markt, die Sie als Immobilienfachperson kennen sollten.

PROGRAMM

- Bauphysik (A. Foglia)
- Grundlagen
 - Beanspruchung eines Baukörpers
 - Wärmeschutz
 - Feuchteschutz
 - Wohnklima
 - Wärmebrücken und deren Folgen
 - Schallschutz
 - Schallarten und Schalldämmung
 - Garantien nach SIA 118 und OR
 - Baumängel/Werkmängel
 - Begriff
 - Garantie
 - Prüfung
 - Unwesentliche und wesentliche Mängel
 - Mängelrechte und Verjährung nach OR
 - Garantiefristen nach SIA
 - Mängelhaftung nach Ablauf der Garantiefristen
 - Verfall der Mängelrechte
 - Gebäudeunterhalt
 - Pflichten des Bauherrn und Unternehmers
 - Risikobeurteilung eines Gebäudes
 - Unterhalt am Gebäude

- Mangelhafter Gebäudeunterhalt
- Behebung von Bauschäden
- Sanierungssysteme
- Aussen- und Innenbereich
- Gutachten
- Die verschiedenen Arten von Gutachten
- Wahl des Gutachters und Auftragsvergabe
- Fragenformulierung für Gutachten
- Bewertung von Gutachten
- Was sagt die Norm, und was erfolgt bei Missachtung?
- Beispiele aus der Praxis
- Dach- und Fensteranschluss
- Gebäudesockelbereich
- weitere Problembearbeitung mit Seminarteilnehmern
- Bauschäden Ursache, Vermeidung und Behebung
- Statische, energetische und technische Bauschäden
- Praxisbeispiele aus dem Aussen- und Innenbereich
- Planungsfehler
- Ausführungsmängel
- Falsche Nutzung
- Erfolgte Sanierung

ZIELPUBLIKUM

Immobilienfachleute aus Bewirtschaftung, Bewertung, Entwicklung und Vermarktung, Architekten und Ingenieure sowie interessierte Personen aus anderen Fachbereichen.

REFERENT

- Angelo Foglia, Bauschadenspezialist, SIA-Normenkommissionen, Seuzach
- Jürg Pfefferkorn, Ing. Chem. FH/SIA, Pfefferkorn Bauexpert GmbH, Dietlikon

DATEN/ZEIT

20./21./27./28. September
09.00 – 16.30 Uhr

ORT

Hotel Crowne Plaza, 8040 Zürich

TEILNAHMEGEBÜHR (EXKL. MWST)

2900 CHF (SVIT-Mitglieder), 3200 CHF (übrige Teilnehmende). Darin inbegriffen sind: Seminarunterlagen, Pausengetränke und die Mittagessen sowie ein Abschlussstest.

ANMELDUNG

Siehe Anmeldetalon auf Seite 65.

SEMINARWIEDERHOLUNG MEHRWERTSTEUER BEI BEWIRTSCHAFTUNG, ERSTELLUNG UND ÜBERTRAGUNG VON IMMOBILIEN AM 15.9.2011

Das Mehrwertsteuergesetz vom 12. Juni 2009 ist seit dem 1. Januar 2010 in Kraft. Die Eidg. Steuerverwaltung (ESTV) hat verschiedene MWST-Infos und MWST-Branchen-Infos publiziert. Einige Publikationen sind erst kürzlich erschienen oder sind immer noch ausstehend. Trotzdem hat die Bewirtschaftung von geschäftlich nutzbaren Immobilien die Vorschriften des MWSTG zu beachten. Haftungsrisiken aus Auftrag sind zu vermeiden, und die Chancen für Eigentümer und Beauftragte sind zu nutzen. Die theoretischen Grundlagen werden anhand von praktischen Fällen aufgearbeitet und diskutiert. Die bei der Erstellung von Immobilien wichtigen Abgrenzungskriterien für das Bauen auf eigene bzw. auf fremde Rechnung werden erläutert. Wer sich mit den relevanten MWST-Fragen bei der Übertragung von Immobilien nicht rechtzeitig auseinandersetzt, riskiert Nachteile und vergibt Chancen.

ZIELPUBLIKUM

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

REFERENT

Rudolf Schumacher, dipl. Wirtschaftsprüfer, Betriebsökonom HWV, zugelassener Revisionsexperte, Schumacher swisntax AG, Köniz BE, Mitglied MWST-Kompetenzzentrum der Treuhänder-Kammer, Mitglied MWST-Konsultativgremium, Referent und Autor

PROGRAMM

- Erarbeitung der erforderlichen Grundlagenkenntnisse
- Lokalisierung der Chancen und Fallgruben
- Allgemeine Hinweise zum MWSTG
- Immobilienvermietung und Option
- Vorsteuerabzug und Korrekturen bei Nutzungsänderungen
- Parkplätze
- Hinweise zur Mehrwertsteuerabrechnung
- Stockwerkeigentum
- Miteigentümergeinschaften
- Übertragung von Immobilien (ohne/ mit Option, im Meldeverfahren)
- Meldeverfahren
- Mandatsannahme
- Weiterbelastung von Aufwendungen
- Leerstand
- Nutzungsrechte
- Schadenersatz

ORT

Hotel Arte, 4600 Olten

DATUM/ZEIT

Donnerstag, 15. September 2011
08.30 – 16.30 Uhr

TEILNAHMEGEBÜHR (EXKL. MWST)

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

ANMELDUNG

Siehe Anmeldetalon auf diesen Seiten.

SEMINAR**REVISION DES IMMOBILIAR-SACHENRECHTS AM 6.10.2011**

Dieses Seminar behandelt praxisbezogen und adressatengerecht die Revision des Immobiliarsachenrechts, welches am 1. Januar 2012 in Kraft treten wird. Zudem vermittelt das Seminar einen aktuellen Überblick zum Sachen-, Boden- und Grundbuchrecht. Bereichert werden die Themen durch Fälle aus der Gerichtspraxis.

ZIELPUBLIKUM

Alle Immobilienfachleute, welche sich mit Fragen des Sachen-, Boden- und Grundbuchrechts befassen.

PROGRAMM

- Grundsätze zum Grundbuch und zur Grundbuchführung
- Neues Immobiliarsachenrecht
 - Einführung
 - Miteigentum
 - Stockwerkeigentum
 - Anmerkungsgrundstücke
 - Errichtung einer Dienstbarkeit mit Nebenleistungspflicht
 - Neues zum Baurecht
 - Errichtung eines Register-Schuldbriefs
 - Umwandlung eines Papier-Schuldbriefs in einen Register-Schuldbrief
 - Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen
 - Parzellierung mit Bereinigungsanträgen
- Kauf eines Grundstücks als Familienwohnung
- Teilnutzungsrecht an Immobilien (Time-Sharing)
- Einflüsse des Erbrechts auf die Grundstücke
- Die Vormerkung von Mietverträgen
- Einzelne Aspekte des Dienstbarkeitsrechts
 - Zur Auslegung von Dienstbarkeiten
 - Gewerbebeschränkungen als Dienstbarkeiten
- Landwirtschaftliches Bodenrecht: Grundsätze

- Rechtsprechung: Fälle aus der Gerichtspraxis
 - Löschung eines Wegrechts
 - Bundessteuerrecht und Grundbucheintrag
 - Der Vertragsgegenstand beim Grundstückkauf
 - Zur Ausübung eines Vorkaufrechts
 - Kein Parkplatz trotz Grundbucheintrag

REFERENT

Dr. iur. Roland Pfäffli, Notar / Grundbuchverwalter von Thun

ORT

Hotel Arte, Olten

DATUM/ZEIT

Donnerstag, 6. Oktober 2011
08.30 – 17.00 Uhr

TEILNAHMEGEBÜHR (INKL. MWST)

783 CHF (SVIT-Mitglieder), 972 CHF (übrige Teilnehmende). Darin inbegriffen sind: Seminarunterlagen, Pausengetränke und Mittagessen.

ANMELDUNG

Siehe Anmeldetalon auf Seite 65.

SEMINAR MEHRWERTSTEUER UND IMMOBILIEN – UMSETZUNGSSEMINAR FÜR GESCHÄFTSIMMOBILIEN AM 20.10.2011

Bei Immobilien, deren Verwendung unternehmerisch möglich ist (steuerbare Verwendung bzw. nur für einzelne Vermietungen optiert), ist eine sachgerechte Zuschreibung der Vorsteuerbeiträge erforderlich. Änderungen in der Nutzung, Leerstand, Verkauf (allenfalls Übertragung im Meldeverfahren) erfordern eine für die MWST zielgerichtete Administration (Aufzeichnungen und Ablage). Im Hinblick auf Nutzungsänderungen ist das Risiko einer nicht korrekten Abrechnung des Eigenverbrauchs auszuschliessen; die Chancen der Einlageentsteuerung sind zu wahren. Die Abgrenzung Bauen auf eigene oder fremde Rechnung gemäss Praxis der Eidg. Steuerverwaltung (ESTV) wird aufgezeigt.

PROGRAMM

Zu treffende administrative Massnahmen:

- vor dem Kauf einer Immobilie mit Option oder im Meldeverfahren oder Vermietung mit Option
- bei Erstellung bzw. Grosssanierung einer Immobilie bzw. bei einer Überbauung im Hinblick auf Vermietung oder Verkauf teils mit Option (gemischte Verwendung)

ANMELDETALON FÜR SEMINARE UND TAGUNGEN

- Trends im Mietrecht**
14. September 2011 (Tagesseminar)
- Professioneller Umgang mit Bauschäden**
20./21./27./28. September (Intensivseminar)
- Mehrwertsteuer bei Bewirtschaftung, Erstellung und Übertragung von Immobilien**
15. September 2011 (Tagesseminar)
- Revision des Immobiliarsachenrechts**
06. Oktober 2011 (Tagesseminar)
- Mehrwertsteuer und Immobilien – Umsetzungsseminar für Geschäftsimmobilien**
20. Oktober 2011 (Tagesseminar)
- Optimale Kommunikationsmassnahmen bei Vermietung und Verkauf von Immobilien**
26. Oktober 2011 (Tagesseminar)

Frau Herr

Name

Vorname

SVIT-Mitglied Ja Nein

Firma

Strasse/Nr.

PLZ/Ort

Telefon

E-Mail

Unterschrift



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



SEMINARWORKSHOP 2011: HOCHHÄUSER

- im Hinblick auf die Qualifizierung der Erstellung als Werkleistung (z.B. beim Verkauf von Stockwerkeigentum)
 - bei der Annahme und Übernahme von Mandaten zur Bewirtschaftung von unternehmerisch nutzbaren Immobilien
- Handlungsbedarf beim Abschluss von:
- Total- bzw. Generalbauunternehmer-Verträgen bezüglich des erforderlichen Detaillierungsgrades bei der Rechnungsstellung
 - Verträgen zur Bewirtschaftung von Immobilien (definieren der Aufgaben und Verantwortung im Bereich der MWST; Belegübernahme und Aufbewahrung)

ZIELPUBLIKUM

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

REFERENT

Rudolf Schumacher, dipl. Wirtschaftsprüfer, Betriebsökonom HWV, zugelassener Revisionsexperte, Schumacher swisntax AG, Köniz/BE, Mitglied MWST-Kompetenzzentrum der Treuhandkammer, Mitglied MWST-Konsultativgremium, Referent und Autor

DATUM

Donnerstag, 20. Oktober 2011
08.30 – 16.30

ORT

Hotel Sedartis, 8800 Thalwil

TEILNAHMEGEBÜHR (EXKL. MWST)

720 CHF (SVIT-Mitglieder), 890 CHF (übrige Teilnehmende). Darin inbegriffen sind: Seminarunterlagen, Pausengetränke und das Mittagessen.

ANMELDUNG

Siehe Anmeldetalon auf Seite 65.

WORKSHOP

OPTIMALE KOMMUNIKATIONS- MASSNAHMEN BEI VERMIETUNG UND VERKAUF VON IMMOBILIEN AM 26.10.2011

Die erfolgreiche Vermietung und der Verkauf von Liegenschaften basieren auf einer guten Kommunikation, die das Zielpublikum optimal anspricht. Sie können an diesem Workshop Ihre Erfahrungen einbringen und unter der fachkundigen Leitung vom Erfahrungsaustausch profitieren. Die Referentin stellt dabei neue und bewährte Ideen und Instrumente vor. In Gruppen erarbeiten Sie dann eigene Lösungen.

PROGRAMM

- Präsentieren eines persönlichen, aktuellen Kommunikationsproblems
- Kommunikationsaufgaben in der Immobilienbranche
- Abgrenzung Kommunikation zu den anderen Marketinginstrumenten
- Analyse aktueller (guter & schlechter) Beispiele aus der Praxis
- Die 10 Schlüssel-Elemente
- Praktische Tipps und Tricks
- Stolpersteine und Erfolgsfaktoren
- Erarbeiten je einer Kommunikationsaufgabe in den Gruppe
- Präsentation der Gruppenarbeiten
- Diskussion der Lösungen im Plenum, weitere Inputs & Ideen

ZIELPUBLIKUM

Immobilienbewirtschafter/-innen, Immobilienvermarkter/-innen, Sachbearbeiter/-innen sowie weitere Personen, die sich mit dem Thema beschäftigen.

REFERENTIN

Christine Brodbeck, eidg. dipl. Kommunikationsleiterin, Marketing Beraterin und Ausbilderin, pantera nera GmbH, www.panteranera.ch

DATUM/ZEIT

26. Oktober 2011, 08.30 – 17.00 Uhr

ORT

Hotel Belvoir, 8803 Rüschlikon

TEILNAHMEGEBÜHR (INKL. MWST)

783 CHF (SVIT-Mitglieder), 972 CHF (übrige Teilnehmende). Darin inbegriffen sind: Unterlagen, Pausengetränke und Mittagessen.

ANMELDUNG

Siehe Anmeldetalon auf Seite 65..

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.

Thema Hochhäuser

Prime Tower, Mobimo Tower, Messeturm Basel, Kleeblatt-Turm, Escher-Terrassen, Swissmill Tower und wie sie alle heissen. Hochhäuser sind im Trend. Obwohl die Chance relativ klein sein wird, dass wir als Schätzer einmal die Gelegenheit haben werden, eines dieser Hochhäuser zu bewerten, wollen wir uns dennoch diesem speziellen Gebäudetyp annehmen und die Besonderheiten dieser Gebäude aufzeigen.

Hochhäuser sind von der äusseren Erscheinung her speziell. Auf den ersten Blick ergeben sich aus die Bewertung jedoch keine markanten Unterschiede, ausser dass das Gebäude erheblich grösser ist und entsprechend mehr Zeit in Anspruch nimmt, bis zum Beispiel der umfassende Mieterspiegel erfasst ist. Bei der näheren Betrachtung steht der Bewerber dennoch vor neuen Herausforderungen: Er muss sich mit den speziellen Bauvorschriften für Hochhäuser (Statik, Erdbeben, Wind etc.) auseinandersetzen und er sollte die speziellen Bau-, aber insbesondere die Unterhalts- und Betriebskosten sowie die Marktmieten kennen.

Inhalt Workshop

Für diesen halbtägigen Workshop konnten wir ausgewiesene Fachleute aus dem Bereich des öffentlichen Baurechts, des Facility Managements und des Bewertungswesens gewinnen. Die Referenten werden uns einerseits die aktuellen und geplanten Hochhausprojekte in der Stadt Zürich vorstellen sowie die speziellen und abweichenden Bauvorschriften aufzeigen, die für Hochhäuser gelten. Im Bereich Facility Management werden wir erfahren, welche ausser ordentlichen Baukosten bei Hochhäusern anfallen und was der zukünftige Unterhalt eines solchen Gebäudes kostet. Der Bewertungsexperte wird uns den Hochhäusermarkt Schweiz und die Besonderheiten bei der Bewertung von Hochhäusern aufzeigen. Zum Schluss wird uns Mobimo den Mobimo-Tower vorstellen und uns abschliessend durch das fast fertig erstellte Gebäude führen. Im Anschluss an die Führung wird im neuen Hotel Renaissance ein Apéro offeriert.

Seminarort, Daten, Zeit

Das Seminar findet an zwei Halbtagen im Technopark Zürich an der Technoparkstrasse 1 in 8005 Zürich statt. Die Führung durch den Mobimo-Tower ist auf Gruppen von maximal 20 Personen beschränkt. Der Seminar-

workshop ist ausschliesslich für die Mitglieder der Schätzungsexpertenkammer Svit und der SVKG vorbehalten. Hier die beiden Daten für die geplanten Workshops:

- Donnerstag, 8.9.2011 von 13.30 bis ca. 17.30 Uhr
- Mittwoch, 14.9.2011 von 13.30 bis ca. 17.30 Uhr

Kosten

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

Anmeldung

Die Anmeldung erfolgt per Email an bochsner@kpmg.com (bitte angeben, ob Mitglied SEK oder SVKG). Mit der Anmeldebestätigung erhalten Sie die Rechnung und vor Kursbeginn weitere Informationen über den Seminarort, die Anreise und die Referenten. Bei Rückzug der Anmeldung weniger als 15 Tage vor der Tagung werden die vollen Seminarkosten verrechnet. Bei Fragen oder Unklarheiten steht Ihnen Beat Ochsner, KPMG, 044 249 26 43 / 079 753 68 83 gerne zur Verfügung.

Sachbearbeiterkurse und Branchenkunde KV der SVIT-Mitgliederorganisationen

DIE SACHBEARBEITERKURSE – ANGEPASST AN ARBEITS- UND BILDUNGSMARKT

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

☉ SACHBEARBEITERKURSE

SB1 BEWIRTSCHAFTUNGS- ASSISTENT/-IN SVIT

SVIT Bern

Oktober 2011 – Januar 2012
Montagabend, 18.00 – 20.40 Uhr sowie
Samstagmorgen, 08.30 – 12.10 Uhr

SVIT Ostschweiz

5. Januar 2012 – 22. März 2012,
Dienstag und Donnerstag, 18.00 –
20.30 Uhr, Akademie St. Gallen

SVIT Zürich

06.09.2011 bis 22.11.2011
Dienstagabend, 18.00 – 21.00 Uhr
und 4 Samstage, 08.30 – 15.30 Uhr,
Zürich-Oerlikon

SB2

VERMARKTUNGS- ASSISTENT/-IN SVIT

SVIT Ostschweiz

7. Januar 2012 – 9. Juni 2012,
Samstag, 08.30 – 11.45 Uhr,
Akademie St. Gallen

SVIT Zürich

25. August – 27. Oktober 2011
Donnerstagabend, 18.00 – 21.00 Uhr
und 5 Samstage, 8.30 – 15.30 Uhr,
Zürich-Oerlikon

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 Bern

Oktober bis Dezember 2011
Donnerstagabend, 18.00 – 20.40 Uhr

SVIT Zentralschweiz

15.11.2011 – 15.12.2011
Dienstag- und Donnerstagabend,
HMZ-academy, Baar

SVIT Zürich

19.09.2011 bis 17.10.2011
Montagnachmittag und -abend,
14.30 – 21.00 Uhr, Zürich-Oerlikon

SB4

LIEGENSCHAFTSBUCHHAL- TUNGS-ASSISTENT/-IN SVIT

SVIT Aargau

Modul 2: Liegenschaftenbuchhaltung
Oktober - Dezember 2011
Mittwochabend, 18.00 – 21.00 Uhr
Berufsschule BSL Lenzburg, Lenzburg

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: Liegenschaftenbuchhaltung
November bis Dezember 2011
Dienstagabend, 18.00 – 20.40 Uhr

SVIT Ostschweiz

Modul 1 und 2: 27. März 2012 – 14. Juni
2012, Dienstag und Donnerstag, 18.00
– 20.30 Uhr, Akademie St. Gallen

SVIT Zentralschweiz

Modul 1: Januar 2012 – Februar 2012
Dienstag- und Donnerstagabend
Modul 2: März 2012 – April 2012
Dienstag- und Donnerstagabend,
HMZ-academy, Baar

SVIT Zürich

Modul 2: 24.10.2011 bis 12.12.2011
Montagabend, 18.00 – 21.00 Uhr,
Zürich-Oerlikon

COURS D'INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

SVIT Romandie

02.09.2011 – 07.10.2011
Vendredi 8h30 – 17h15
Examen: samedi 29.10.2011,
8h30 – 10h30
Hôtel Alpha-Palmiers, Rue du Petit-
Chêne 34, 1003 Lausanne

SB5

IMMOBILIENBEWERTUNGS- ASSISTENT/-IN SVIT

SVIT Zürich

Modul 2: 05.11.2011 bis 08.12.2011
Samstag, 08.30 – 15.30 Uhr,
Zürich-Oerlikon

☉ BRANCHENKUNDE

TREUHAND- UND IMMOBILIEN-TREUHAND FÜR KV-LERNENDE

SVIT beider Basel: siehe www.okgt.ch

SVIT Bern: siehe www.okgt.ch

SVIT Graubünden: siehe www.okgt.ch

SVIT Ostschweiz:

Auskunft erteilt
Rolf Nobs, c/o Resida Treuhand AG,
Bazenheid, Tel. 071 932 60 20
SVIT Zürich: siehe www.okgt.ch

☉ SRES BILDUNGSZENTRUM

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

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 7 Standorten (je 1x auf Italienisch
und Französisch)
- Vertiefung Bewertung: in Zürich
- Vertiefung Vermarktung: in Zürich
- Vertiefung Entwicklung: in Zürich

SVIT Swiss Real Estate School AG

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

Für die Romandie

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

Für das Tessin

(Lehrgänge und Prüfungen in
italienischer Sprache)
Alberto Montorfani
Interfida SA
Corso San Gottardo 35
6830 Chiasso
Tel. 091 695 03 33
Fax 091 695 03 34
albertomontorfani@interfida.ch



allura

Allura – Bodenbeläge mit Ausstrahlung

Ausdrucksstarke Designbeläge, die durch Authentizität und Qualität überzeugen. Holz-, Stein-, Keramik und abstrakte Dessins, detailgetreu nachempfunden und mittels modernster Technik umgesetzt, für die unterschiedlichsten Gestaltungskonzepte: von naturgetreu, prägnant, edel, modern, individuell bis zu fantasievoll und extravagant.

**Besuchen Sie uns an der
Bauen & Modernisieren Zürich 1. - 4. 9. 2011
Halle 1/2 Stand G 20**

Forbo Giubiasco SA
CH-6512 Giubiasco
Tel. + 41 91 850 01 11
info.flooring.ch@forbo.com
www.forbo-flooring.ch



FLOORING SYSTEMS



REGIONALE LEHRGANGS- LEITUNGEN IN DEN SVIT- MITGLIEDERORGANISATIONEN

Die regionalen Lehrgangsleitungen beantworten gerne Ihre Anfragen zu Sachbearbeiterkursen und dem Lehrgang Immobilien-Bewirtschaftung. Für Fragen zu den Lehrgängen in Immobilien-Bewertung, -Entwicklung, -Vermarktung und zum Lehrgang Immobilientreuhand wenden Sie sich an SVIT Swiss Real Estate School.

REGION AARGAU

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

REGION BASEL

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

REGION BERN

Zuständig für Interessenten aus den Kantonen BE, bernorientierter Teil SO, deutschsprachige Gebiete VS und FR:
Feusi Bildungszentrum,
Max-Daetwyler-Platz 1, 3014 Bern,
T 031 537 36 36, F 031 537 37 38,
weiterbildung@feusi.ch
Regionale Prüfungsdirektion 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
Corso San Gottardo 35, 6830 Chiasso
Tel. 091 695 03 33, Fax 091 695 03 34
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

Wir sind eine mittelgrosse Immobilien-Unternehmung in Wädenswil und suchen auf den 1. November 2011 eine(n) zuverlässige(n), kompetente(n), und verantwortungsbewusste(n)

**Immobilienbewirtschafterin/Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA
Mietliegenschaften / Stockwerkeigentum**

Zu Ihren Hauptaufgaben gehören:

- Vermietungen, Erstvermietungen, Betreuen von Wohn- und Geschäftliegenschaften
- Führen von Stockwerkeigentümergeinschaften, Leitung der Versammlungen

Wenn Sie ein anforderungsreiches und umfassendes Aufgabengebiet suchen und mehrjährige Erfahrung als Immobilienbewirtschafter/in ausweisen, zudem mit dem Mietrecht sowie dem Stockwerkeigentum vertraut sind, freuen wir uns auf Ihre schriftliche Bewerbung.

Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne:

Manuela Treichler, Personalverantwortliche
Tuwag Immobilien AG, 8820 Wädenswil
Telefon 044 783 15 67, www.tuwag.ch

Immobilien – Ihre Passion!

Gut etablierte Immobilienfirma auf dem Platz St. Gallen
sucht nach Vereinbarung

Geschäftsführer

mit SVIT-Diplom oder gleichwertiger Ausbildung

Sie übernehmen nach sorgfältiger Einführung die operative Leitung der Firma. Sie bewirtschaften zusammen mit einem motivierten Mitarbeiterteam einen umfangreichen Immobilienbestand. Mehrjährige einschlägige Berufserfahrung, hohe Belastbarkeit, optimale Personalführung sowie positives Denken und Handeln setzen wir voraus.

Wir bieten Ihnen eine vielseitige und anspruchsvolle Führungsaufgabe, sowie attraktive Anstellungsbedingungen mit moderner Infrastruktur und Weiterbildungsmöglichkeiten.

Sind Sie an diesem verantwortungsvollen Aufgabengebiet interessiert, dann senden Sie Ihre schriftliche Bewerbung an:
Rechtsanwälte Dähler+Lippuner, z. Hd. Herr Christian Lippuner,
Poststrasse 12, 9000 St. Gallen



PROJEKTENTWICKLERIN

Die Feldmann-Immobilien AG ist ein erfolgreiches, aufstrebendes Unternehmen im Raum Nordschweiz. Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir **eine/n ProjektentwicklerIn** für Immobilien.

Sie führen allein oder zusammen mit unseren Partnern Markt- und Standortanalysen durch, erstellen Nutzungskonzepte sowie Machbarkeitsstudien und prüfen deren Wirtschaftlichkeit. Gemeinsam mit externen Architekten, Planern und Fachpersonen bringen Sie Ihre Projekte bis zur Baureife und entwerfen zugleich Vermarktungskonzepte.

Für diese vielfältige, interdisziplinäre und anspruchsvolle Aufgabe verfügen Sie über eine Ausbildung z. B. in Architektur und/oder Immobilienökonomie, Betriebswirtschaft. Sie haben Berufserfahrung in diesem oder ähnlichen Bereich, sind eine teamfähige, selbständige, lösungsorientierte Person mit hohem Verantwortungsbewusstsein. Zu Ihren Stärken gehören strukturiertes und prozessorientiertes Arbeiten, sodass Sie auch komplexe Sachverhalte bewältigen können.

Wir bieten Ihnen in einem kleinen Team Entwicklungs- und Ausbildungsmöglichkeiten, viel Freiraum und Eigeninitiative, spannende Aufgaben. Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung mit Foto per Post oder an carlo.gruber@feldmann-immo.ch.

Feldmann-Immobilien AG
5630 Muri
Telefon 056 675 50 30

FELDMANN
spürbar Werte schaffen.

www.feldmann-immo.ch

Seit über 20 Jahren die Insider Adresse

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

Ihr Beraterteam in Personalfragen

Talacker 42 8001 Zürich

Spörri Personalberatung AG

www.spoerripersonal.ch

Telefon 044 211 50 56



Hinter dem Namen Balmer-Etienne stehen Menschen, die mit Leidenschaft Beratungsdienstleistungen in den Bereichen Finanzen, Steuern und Recht erbringen. Dabei setzen wir uns für höchste Qualität und Nachhaltigkeit der Kundenlösungen ein. Für unseren Sitz in Luzern suchen wir Sie als

Immobilienberater/in

Ihre Aufgaben

- › Beratung und Begleitung unserer Kunden beim Immobilienkauf und –verkauf sowie in Immobilien- und Mietrechtsfragen
- › Zuständig für umfassende Liegenschaftsberatungen, Bewertungen, Nutzungs- und Standortkonzepte
- › Mitwirkung bei interdisziplinären Projekten zu Unternehmungs- und Trägerschaftsstrukturen, bei M&A- und Due Dlligence-Abklärungen
- › Akquisition neuer Beratungsmandate und professionelle Betreuung des bestehenden Kundenstamms

Ihr Profil

- › Dipl. Immobilien-Treuhänder/in (oder in Ausbildung dazu)
- › Praktische Erfahrung im Immobilien- und Treuhandbereich, Beratungserfahrung in allgemeinen Immobilienfragen, Mietrecht und Bewertungen
- › Kaufmännische oder technische Grundausbildung

Ihre Chancen

- › Unterstützung in der persönlichen Weiterentwicklung und Weiterbildung
- › Fachliche Herausforderung und ein hohes Mass an Selbständigkeit
- › Ein spannendes und dynamisches Umfeld mit vielseitigen Aufgaben

Ihre Ansprechperson

Balmer-Etienne AG, Karin Gantner, Kaufmannweg 4, 6003 Luzern
karin.gantner@balmer-etienne.ch, 041 228 12 45



Asset Manager Real Estate (m/w)

Für unser Immobilienfondsteam in Basel suchen wir einen unternehmerischen Immobilienprofi als Real Estate Asset Manager.

Als Asset Manager sind Sie für die Bewirtschaftung der Bestandesliegenschaften verantwortlich und kaufen Immobiliendienstleistungen ein. Sie beurteilen, optimieren und begleiten Sanierungs- und Entwicklungsprojekte. Sie bewerten Kauf- und Verkaufsofferten, organisieren Erstvermietungen und unterstützen die Abwicklung von Liegenschaftstransaktionen. Gegenüber Liegenschaftsverwaltungen und Dritten treten Sie als Eigentümervertreter auf. Sie überwachen und steuern die kaufmännische Bewirtschaftung der Liegenschaften, optimieren laufend deren Ertragskraft und leisten somit einen substantziellen Beitrag zur Performance des Immobilienfonds. Im Weiteren sind Sie verantwortlich für die Einhaltung der mietrechtlichen Rahmenbedingungen und begleiten die Abwicklung von Rechtsfällen und Inkassomassnahmen.

Sie bringen mit:

- Fachausweis Immobilienbewirtschaftung, von Vorteil Eidg. dipl. Immobilientreuhänderin oder -treuhänder
- Fundierte Erfahrung im Immobiliengeschäft, von Vorteil Erfahrung im Umgang mit Bau- und Entwicklungsprojekten
- Betriebswirtschaftliche Kenntnisse
- Sicheres Auftreten, Verhandlungssicherheit
- Selbständige Arbeitsweise und hohe Teamorientierung
- Unternehmerisches Denken und Handeln
- Sehr gute Kenntnisse von MS-Office, insbesondere Excel
- Deutsch als Muttersprache und gute Kenntnisse in Französisch, idealerweise ergänzt durch Englisch

UBS bietet Ihnen ein leistungsorientiertes Umfeld, attraktive Karrierechancen und eine offene Unternehmenskultur, die den Beitrag jedes Einzelnen schätzt und belohnt. Gemeinsam prägen und stärken wir die Marke UBS.

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung über unsere Stellenplattform www.ubs.com/professionals, Stichwortsuche 74936BR.

UBS AG, Frau J. Schmid, HR Recruiting Switzerland
Tel. +41-44-234 46 31

www.ubs.com/professionals





Die Tellco Immobilien AG mit Hauptsitz in Schwyz und Niederlassungen in Baar und Zürich bietet im Immobilienbereich umfassende Dienstleistungen für institutionelle und private Investoren.

Für unsere Niederlassung in Zürich suchen wir eine initiative und selbständig arbeitende Persönlichkeit als

Immobilienbewirtschafter(in) (100%)

Für diese Position bringen Sie eine kaufmännische Grundausbildung und Weiterbildung im Immobilienbereich (Immobilienbewirtschafter mit FA) mit. Ihr Aufgabengebiet umfasst die Bewirtschaftung eines anspruchsvollen Portefeuilles von Wohn- und Geschäftliegenschaften. Dank Ihrer Berufserfahrung betreuen Sie die Liegenschaften fachgerecht und kompetent im Interesse der Mieter und Hauseigentümer. Sie kennen den Markt, sind verhandlungssicher und bringen das nötige unternehmerische Denken mit.

Arbeiten Sie zudem gerne in einem motivierten Team, das leistungsorientiert Ihre Ziele verfolgt? Reizt es Sie, bei der Akquise von neuen Mandaten tatkräftig mitzuwirken? Dann sollten wir uns kennen lernen. Es erwartet Sie eine anspruchsvolle Tätigkeit in einem zukunftsorientierten Unternehmen mit guter Atmosphäre sowie attraktive Arbeits- und Anstellungsbedingungen.

Senden Sie Ihre kompletten Bewerbungsunterlagen mit Foto an die HR-Leitung melanie.ryser@tellco.ch.

Tellco Immobilien Management AG, Bahnhofstrasse 4, 6431 Schwyz. tellco.ch



Werte erhalten, Nutzer betreuen und langfristig denken!

Das **Hochbauamt des Kantons St.Gallen** ist zuständig für die Planung, die Erstellung, den Unterhalt und die Bewirtschaftung von Hochbauten, die der Kanton zur Erfüllung seiner Aufgaben benötigt.

Mit Stellenantritt nach Vereinbarung suchen wir eine/n

Leiter/in Facilitymanagement

Die Funktion ist aufgrund einer Reorganisation der Amtsstruktur neu zu besetzen. Sie leiten die Abteilung in personeller, organisatorischer und fachlicher Hinsicht. Als Betreiber sind Sie für die Funktions- und Gebrauchstauglichkeit sowie die Werterhaltung der Anlagen und Objekte zuständig. Ihr Team übernimmt vielfältige Aufgaben im kaufmännischen, infrastrukturellen und technischen Gebäudemanagement. Die Planung und Umsetzung von übergeordneten Vorgaben aus dem Portfoliomanagement gehören ebenso zu Ihrem Aufgabengebiet, wie auch die Budget- und Ergebnisverantwortung.

Sie verfügen über einen Hoch- oder Fachhochschulabschluss im Bau- oder Immobilienwesen oder bringen ausserordentliche Erfahrungen aus dem Bereich Immobilienbewirtschaftung mit. Idealerweise verfügen Sie zudem über eine betriebswirtschaftliche Weiterbildung und konnten bereits mehrjährige Branchen- und Führungserfahrung sammeln. Die laufende konzeptionelle Weiterentwicklung des CAFM-Tools und Optimierung der Prozesse ist für Sie selbstverständlich.

Zu Ihren Selbstkompetenzen gehören Eigeninitiative, konzeptionelle Fähigkeiten, konstruktives Hinterfragen von Sachverhalten und Analyse- und Strukturierungsfähigkeit. Wir sprechen Personen an, die Freude am Umgang mit Menschen haben, durch Kommunikations-, Kooperations- und Teamfähigkeit zu überzeugen wissen und sich in Schrift und Wort sehr gut ausdrücken können.

Wir bieten Ihnen viel Eigenverantwortung, zeitgemässe Anstellungsbedingungen mit guten Weiterbildungsmöglichkeiten sowie einen attraktiven Arbeitsplatz mit moderner Infrastruktur in St.Gallen.

Das Baudepartement bekennt sich zur Gleichstellung von Mann und Frau. Wir freuen uns über Bewerbungen von Frauen und Männern.

Ihre schriftliche Bewerbung mit den üblichen Unterlagen richten Sie bitte an das Baudepartement des Kantons St.Gallen, Personaldienst, Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen. Für einen ersten Kontakt oder für Fragen stehen Ihnen Werner Binotto, Kantonsbaumeister, (058 229 30 19) und Jürg Kellenberger, interimistischer Leiter Facilitymanagement (058 229 37 97) gerne zur Verfügung.

Stellen beim Kanton St.Gallen: www.stellen.sg.ch

Siehe auch: Amtsblatt

Beachtlicher Premierenerfolg

180 Teilnehmende an drei Tagen waren begeistert vom ersten SVIT Summer Campus in Pontresina, dem zweieinhalbtägigen Weiterbildungs-Parcours auf über 1800 Meter Höhe.



SIMON HUBACHER •

«WISSEN ERWEITERN – HORIZONTE ÖFFNEN – KRAFT TANKEN». Am SVIT Summer Campus vom 3. – 5. Juli 2011 erlebten Immobilienfachleute aus der ganzen Schweiz kompakte Weiterbildung im Modulsystem, angeführt von einigen der besten Miet-, Steuer- und Vertragsrechtsexperten. Neben Top-Referent Jörg Löhr und Rhetorik-Trainer Patrick Rohr begleitete Erfolgstrainer Hanspeter Latour die Teilnehmenden des Campus als Motivationscoach. Der nächste SVIT Summer Campus findet vom 24. – 26. Juni 2012 statt, wiederum in Pontresina. •





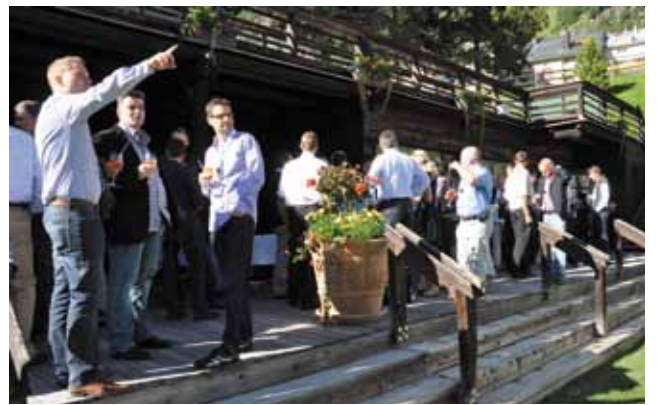


» Wetterglück: 2,5 Tage Stimmungshoch bei sommerlichen Temperaturen.«





» Erfolgsgeheimnis:
Kompakte Weiterbildung
für Immobilienprofis im
Modulsystem.«





» Zugpferd: Motivations-coach Hanspeter Latour begeisterte die Teilnehmer durchs Band.«



Stillgestanden! – eben nicht...

Anfang Mai hat Lea Postizzi in der Geschäftsstelle des SVIT Schweiz ihre Arbeit als Direktionsassistentin aufgenommen. Sie stellt sich den Leserinnen und Lesern der «Immobilien» vor.



RED. ●.....
BERUFSEINSTIEG IN DIE HOTELLERIE. Seit dem 1. Mai 2011 arbeite ich nun bereits schon bei der Geschäftsstelle des SVIT Schweiz. Die Zeit vergeht wie im Flug. Als Direktionsassistentin zu arbeiten war ein lange gehegter Wunsch, und als ich die telefonische Zusage bekam, war die Freude gross. Es war ein langer Weg bis zum Stellenwechsel.

Gelernt habe ich in der Hotellerie, zuerst als Réceptionistin, dann als kaufmännische Sachbearbeiterin in einem Seminar-, Bankett- und Kulturzentrum. Unter anderem konnte ich immer wieder grössere Seminare und Bankette für Kunden organisieren – dies hat mir sehr viel Spass bereitet.

IN FELDRÜN. Durch den Besuch der Strassen-Polizei-Rekrutenschule in Wangen an der Aare kam ich dann auch zu meiner nächsten Arbeitsstelle. Während meiner Rekrutenschule konnte ich viele Kontakte knüpfen und überaus viel lernen. In dieser Zeit und während der Kaderausbildung wuchs meine Leiden-

schaft und mein Interesse fürs Militär – eine nicht alltägliche Arbeit für eine Frau. Nach meiner Zeit im kaufmännischen Bereich wechselte ich dann zuerst als Zeitmilitär zurück nach Wangen an der Aare. Als Kanzleichef und später als Schulsekretärin war ich für den administrativen Ablauf der Rekrutenschule (Transporttruppen) sowie einer Kaderschule (Artillerie) besorgt. Zwischenzeitlich wurde mein Vertrag vom Zeitmilitär zum zivilen Verwaltungsangestellten umgeschrieben. Vom Stellenabbau betroffen wechselte ich 2006 nach St. Gallen zum Kdo Ter Reg 4, bei dem ich bis Ende April dieses Jahres auch angestellt war. Nach acht Jahren VBS suchte ich eine neue Herausforderung und fand sie in der Stelle des SVIT Schweiz.

VIELFÄLTIGES STELLENPROFIL. Seit meinem Stellenantritt erhalte ich von allen Seiten Unterstützung, was ich sehr schätze. Unter anderem betreue ich die Sitzungen der Geschäftsleitung und des Exekutivrates, das Plenum und die Klausuren. Sogar die Protokolle schreibe ich mittlerweile gerne... Es ist

jedes Mal eine Herausforderung, die wichtigen Punkte zu eruieren und verständlich auf Papier zu bringen. Weiter betreue ich das SEK-Sekretariat, bewirtschafte die Mailbox und vieles mehr.

WEITERBILDUNG ZUR DIREKTIONSASSISTENTIN. Meine Umwelt würde mich als hilfsbereit, offen und witzig beschreiben. Meine Stärken sind Gelassenheit, Spontanität, Flexibilität. Organisation und Ordnung ist ebenfalls ein wichtiger Aspekt im Büroalltag. Ohne Aufgabenliste, Kalender und Post-It wäre ich aufgeschmissen. Eine Schwäche könnte sein, dass

ich manchmal etwas ungeduldig bin und sofort alles beherrschen will. Etwas chaotisch kann man mich auch bezeichnen, aber organisiert chaotisch. Für mich ist es wichtig, den Überblick zu behalten und stark dienstleistungsorientiert zu sein.

Nebst meiner Arbeit begeistere ich mich fürs Tanzen, spiele ab und zu noch etwas Darts oder geniesse einfach die freie Zeit mit Freunden. Aktuell befinde ich mich in der Ausbildung zur Direktionsassistentin EFA, die ich im Herbst 2012 abschliessen werde. ●

Kanalfernsehen



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

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

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



SVIT Ticino festeggia il 100° membro

L'assemblea annuale ordinaria di SVIT Ticino si è tenuta quest'anno il 12 maggio. All'immobiliare Mantegazza di Lugano è stato invece consegnato, nelle mani di Melissa Mantegazza, il 100mo attestato di affiliazione a SVIT Ticino.

ALBERTO MONTORFANI* ●

60 PARTECIPANTI. L'assemblea annuale ordinaria di SVIT Ticino si è tenuta quest'anno il 12 maggio presso l'Istituto S. Angelo di Loverciano. Una scelta sorprendente per la maggior parte degli oltre 60 partecipanti, che di Loverciano, località di Castel S. Pietro, conoscono forse la zona dei grotti o appena l'esistenza di una residenza una volta appartenuta ai Conti Turconi. Proprio questa splendida tenuta settecentesca ospita oggi un istituto di formazione ed educazione per giovani con difficoltà psichiche e sociali, offrendo loro un percorso di inserimento nella società attraverso la formazione e il lavoro accompagnati da insegnanti e adulti in un clima di familiarità e affetto.

La bellezza del luogo ha permesso lo svolgimento dei lavori in un clima particolarmente costruttivo e spedito, permettendo la trattazione di tutti i punti all'ordine del giorno nei tempi fissati dal programma. Il saluto del presidente di SVIT Svizzera, e la contemporanea presenza del Vicepresidente Andy Ingold sono state particolarmente significative della considerazione che anche la sezione Ticino della SVIT, comunque una delle più numerose, gode presso l'organismo centrale di SVIT Svizzera.

L'approvazione dei conti consuntivi e preventivi, come pure le nomine previste dallo statuto per i delegati che rappresenteranno SVIT Ticino all'assemblea nazionale a Ginevra il prossimo 14 ottobre si sono svolte senza intoppi. Commozione ha invece riservato il momento del conferimento della presidenza onoraria a Franco Trachsel e della nomina a membro onorario dell'avv. Gianmaria

Mosca. All'immobiliare Mantegazza di Lugano è stato invece consegnato, nelle mani di Melissa Mantegazza, il 100mo attestato di affiliazione a SVIT Ticino!

Dopo l'interessante presentazione del Dir. Fabrizio Cieslakiewicz di Banca Stato, che ha riferito con vivacità e competenza sull'organizzazione e i compiti di Bancastato, e sui servizi della banca per il settore immobiliare, gli ospiti hanno potuto godere di un ricco e piacevole aperitivo prima, e di una sontuosa e deliziosa cena poi, serviti e riveriti con cura, affetto e grande professionalità dallo staff di personale magistralmente integrato con ragazze ospiti dell'Istituto che hanno conquistato con la loro semplice e profonda disponibilità e capacità professionale, i cuori di tutti i presenti.

Il vino della tenuta, prodotto in casa e servito a cena, ha costituito una ulteriore piacevole sorpresa così che tutti gli ospiti hanno potuto lasciare la serata con una piccola ricarica per la propria cantina! ●



*ALBERTO MONTORFANI
Presidente SVIT Ticino





immobilia



BESTELLFORMULAR

für ein Jahresabonnement der «Immobilia»

Ja, ich möchte immer über alle aktuellen Themen der Immobilienwirtschaft informiert sein und bestelle ein Jahresabo (12 Ausgaben):

- Einzelabonnement CHF 65.10
- Ich besuche einen SVIT SRES-Lehrgang CHF 47.15

Lehrgang: _____

Adressangaben

Firma _____

Name / Vorname _____

Strasse / PF _____

PLZ / Ort _____

Telefon _____

E-Mail _____



Firmen-Abo für 1 und mehr Mitarbeiter/innen*

Mit persönlicher Zustellung an folgende Adresse

- Grundpreis CHF 65.10
- weitere Adressen: CHF 28.20

Name _____	Name _____	Name _____
Vorname _____	Vorname _____	Vorname _____
Adresse _____	Adresse _____	Adresse _____
Ort _____	Ort _____	Ort _____

* bei Firmen-Abo bitte Adresse für Mitarbeiter-Abo angeben.
 Die Adressen können allenfalls auch per E-Mail an info@edruck.ch mitgeteilt werden.
 E-Druck AG, Andreas Feurer, Lettenstrasse 21, 9009 St.Gallen
 Preise inkl. 2.5% MWSt

SunnyWatt: Erste Nullenergie-Siedlung der Region Zürich

► **Im Ortsteil Watt in Regensdorf ist eine Wohnüberbauung entstanden, die ohne fossile Energie auskommt. Diese wurde nach den Prinzipien der Solararchitektur vom «Büro kämpfen für architektur» und mit Know-how von BE Netz realisiert.**

An der Haldensteinstrasse im Regensdorfer Ortsteil Watt wurden 19 Wohneinheiten mit sieben Reihenhäusern, acht Maisonette- und vier Geschosswohnungen realisiert. Bezugstermin war Ende 2010. Somit hat die Nullenergie-Wohnsiedlung des «Büros kämpfen für architektur» in Zürich bereits ihren ersten bewohnten Winter erfolgreich hinter sich gebracht. Die vier Gebäude stehen parallel zum Hang. Die Wohneinheiten von SunnyWatt wurden gegen Süden ausgerichtet und erhalten das ganze Jahr viel Sonnenlicht bis tief hinein, da die vorderen Reihenhäuser weniger hoch sind als die hintere viergeschossige Wohnzeile: ein sogenannt passiv-solares Konzept.

VIEL KOMFORT MIT MINERGIE-P-ECO. SunnyWatt kommt ohne fossile Energien wie Erdöl oder Erdgas aus. Ebenso wurden sämtliche Baustoffe nach ökologischen Kriterien und hinsichtlich grauer Energie geprüft. Die Gebäude bieten viel Wohnkomfort und brauchen für Heizen, Kühlen, Lüften und Warmwasser null Energie.

Die strengen Anforderungen des Labels MINERGIE®-P-ECO wurden erfüllt. Zusätzlich wird auf den Dachflächen so viel elektrischer Strom erzeugt, dass in der Jahresbilanz null Fremdenergie zugeführt werden muss. Im Sommer kann elektrischer Strom ins Netz abgegeben werden, während im Winter Strom aus dem Netz bezogen werden muss. Der Kostenunterschied zu einer konventionellen Bauweise beträgt rund 20 Prozent. Erste Erfahrungen zeigen aber, dass eine Familie mit zwei Kindern im Monat durchschnittlich nur gerade 25 Franken Heizkosten bezahlt.

ANSPRUCHSVOLLE BAULOGISTIK UND ENERGIETECHNIK. Damit die erste energieautarke Siedlung der Schweiz tatsächlich funktioniert, muss eine Vielzahl konzeptioneller und bautechnischer Massnahmen richtig aufeinander abgestimmt sein: Die kom-

pakte Gebäudeform mit dichter Hülle und grossflächige Fenster nach Süden beispielsweise sorgen für einen geringen Wärmebedarf. Die hightech Heizung erhält Energie von Sonnenkollektoren auf dem Dach und Erdsonden im Boden und kann auch kühlen.

STROM AUS DER SONNE

Um den Strombedarf möglichst tief zu halten, sind alle Wohneinheiten mit Haushaltsgeräten der sparsamsten A-Klasse ausgestattet. Den Strom liefert eine über drei Dächer integrierte Photovoltaik-Anlage von BE Netz, die ästhetisch vollkommen dachintegriert ist. Die 650 000 Franken teure Anlage sollte zuerst von den künftigen Eigenheimbesitzern selber getragen werden. Doch als diese kein Interesse zeigten, übernahmen Architekt, Energie-Ingenieur und die Installationsfirma diese Investition selber. Adrian Kottmann von BE Netz sagt dazu: «Die Anlage erzeugt genug Strom, um den Bedarf von Heizung, Warmwasseraufbereitung und Lüftung zu decken. Sie hat sogar einen Überschuss.» Diesen Überschuss kauft das Elektrizitätswerk ein und liefert im Gegenzug an kalten Tagen die notwendige Ergänzungsenergie.

ZUKUNFTSWEISENDE REALITÄT.

Der Architekt Beat Kämpfen ist überzeugt: «Wenn alle neuen Wohnhäuser nach dieser Bauweise konzipiert würden, wären wir bald eine 2000-Watt-Gesellschaft». In der Vision von BE Netz ist der Einsatz erneuerbarer Energien kein Luxus, sondern sinnvoll und zukunftsgerichtet. Die Firma ist spezialisiert auf Wärme und Strom aus der Sonne sowie Ingenieur-Leistungen und Heizungstechnik mit erneuerbaren Energien. BE Netz hat schweizweit schon über 1000 Solaranlagen jeglicher Grösse gebaut und ist gut in der Realität verankert.

► WEITERE INFORMATIONEN:

Planung & Montage Photovoltaik:
BE Netz AG
Industriestrasse 4, 6030 Ebikon LU
Im Wingert 36a, 8049 Zürich
www.benetz.ch
Architekt & Bauherrschaft:
kämpfen für architektur ag
Badenerstrasse 571, 8048 Zürich
www.kaempfen.com



Läuft die Photovoltaikanlage, sollte das Nullenergie-Konzept aufgehen. Bild: zvg von kämpfen für architektur ag, Fotograf René Röheli



BE Netz realisiert anspruchsvolle Solaranlagen bezüglich Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und Ästhetik. Bild: zvg

FENACO-LANDI GRUPPE:

1 000 Franken für 100 neue Pellets-Heizungen

► **CRC. Der Bereich Holz-Pellet der fenaco-LANDI Gruppe feiert in diesem Jahr sein 10-jähriges Bestehen und unterstützt ab sofort 100 Käufer einer neuen Holz-Pellets-Heizung mit einem Förderbeitrag von je 1'000 Franken. Wer also den Einbau einer neuen Pellets-Heizung plant, sollte sich rasch um den Unterstützungsbeitrag bewerben.**

Der Beitrag wird in Form von Gutscheinen für Holz-Pellets à 200 Franken pro Jahr ausgerichtet. Die ersten 100 Bewerber erhalten diese einzigartige Unterstützung. Weitere Informationen zur Aktion und Holz-Pellets sind auf der Website www.holz-pellet.com zu finden. In den meisten Kantonen werden Förderbeiträge für Pellets-Heizungen angeboten. Dies kann die Investition zusätzlich finanziell unterstützen.

ANTRAGSFORMULAR JETZT AUSFÜLLEN. Interessenten können das Antragsformular telefonisch bestellen (Telefonnummer 058 433 66 99) oder auf der Website www.holz-pellet.com elektronisch ausfüllen und einsenden. Diese Unterstützung ist gültig bei der Neuanschaffung einer Pellets-Zentralheizung aller Anbieter, sofern die Heizung noch nicht eingebaut wurde.

QUALITÄT UND NACHHALTIGKEIT. Holz-Pellets-Heizungen sind sehr komfortabel und werden im Einfamilien- und Mehrfamilienhaus sowie in Gewerbe- und Gemeindebauten eingesetzt. Holz-Pellets werden aus Sägemehl und Hobelspänen in der Schweiz hergestellt und ohne chemische Zusatzstoffe gepresst. Das dafür verwendete Holz stammt aus unseren nachhaltig genutzten Wäldern und muss nicht aus fernen Ländern angeliefert werden. Die fenaco-LANDI Gruppe liefert Holz-Pellets mit dem europäischen Qualitätssiegel DIN Plus. Dieses garantiert den Kunden einen störungsfreien Betrieb der Heizanlage und wird deshalb von den führenden Heizkessel-Anbietern empfohlen.

CO2-NEUTRAL UND ÖKOLOGISCH. Holz-Pellets sind ökologisch und CO2-neutral. Sie zählen zu den erneuerbaren Energien und leisten einen wichtigen Beitrag für unsere Umwelt. Aufgrund der Nachhaltigkeit bietet die Heizung mit Holz-Pellets eine sinnvolle Alternative zu herkömmlichen Heizsystemen.

DER SERVICE – EINFACH UND UMWELTSCHONEND. Die Holz-Pellets der fenaco-LANDI Gruppe sind lose oder in 15-kg-Säcken in jeder LANDI erhältlich.

Transportiert werden die Holz-Pellets mit modernen Spezialfahrzeugen, die beim regionalen Produzenten beladen werden. Die kurzen Transportwege schonen die Umwelt.

HOTLINE FÜR BESTELLUNGEN. Bestellungen sind bei der fenaco-LANDI Gruppe online möglich auf www.holz-pellet.com oder telefonisch (Tel. 058 433 66 99 oder Gratis-Nummer 0800 73 55 38).

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
fenaco-LANDI Gruppe
Holz-Pellet
Jürg Schneeberger
Erlachstr. 5, Postfach
3001 Bern
Tel. 058 433 66 88
Fax 058 433 66 80
juerg.schneeberger@fenaco.com
www.holz-pellet.com



fenaco-LANDI Gruppe: Aktion 100 x 1 000 Franken – jetzt mitmachen

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 | info@basel.creditreform.ch | 061 337 90 40 |
| + Bern | info@bern.creditreform.ch | 031 330 49 44 |
| + Lausanne | info@lausanne.creditreform.ch | 021 349 26 26 |
| + Lugano | info@lugano.creditreform.ch | 091 973 14 72 |
| + Luzern | info@luzern.creditreform.ch | 041 370 19 44 |
| + St. Gallen | info@st.gallen.creditreform.ch | 071 221 11 21 |
| + Zürich | info@zuerich.creditreform.ch | 044 307 80 80 |



Erdwärme für 26 000 m² Wohnfläche

► **Viele Gebäude, welche in den Sechziger- oder Siebziger-Jahren erbaut wurden, müssen saniert werden. So auch die Überbauung Bruggächer in Mönchaltorf. Die 238 Wohnungen werden neu mit Energie aus erneuerbaren Quellen beheizt und mit warmem Wasser versorgt. Die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ) betreiben die zwei Energiezentralen im Contracting.**

Beinahe jedes zweite Wohngebäude in der Schweiz wurde vor 1970 erstellt. Viele dieser Liegenschaften müssen nun saniert werden. Neben einer effizienten Gebäudehülle umfasst das Modernisierungsprogramm meist auch die Erneuerung des Heizsystems. Denn oft sind diese Liegenschaften noch immer mit einer energieintensiven Öl-, Gas- oder Elektroheizung ausgerüstet.

600 PERSONEN IN MÖNCHALTORF NUTZEN NEU ERDWÄRME. Die Liegenschaft Bruggächer in Mönchaltorf, die zwischen 1969 und 1971 erbaut worden ist, setzt nach einer Teilsanierung auf Erdwärmesonden. Die Stockwerkeigentümerschaft zählt 238 Wohnungen in 12 Wohnhäusern. Mit der Sanierung der bestehenden Ölheizung und dem Einsatz von Erdwärmesonden-Wärmepumpen können in Zukunft 80 Prozent der Heizenergie und der gesamte Brauchwarmwasserbedarf aus erneuerbaren Quellen erzeugt werden. Rund 600 Tonnen CO₂ werden so ab Sommer 2011 jährlich vermieden. Das entspricht etwa 230 000 Liter Öl (12 grosse Tankwagen). Gegen 600 Personen profitieren von der ökologisch erzeugten Wärme. Zukünftig versorgen zwei Energiezentralen mit insgesamt sechs Wärmepumpen die rund 26 000 m² Wohnfläche mit Heizwärme. Zwei Ölkessel bringen die zusätzliche Leistung für die Spitzenlast. «Der Beweggrund für

das Contracting mit einer Erdwärmesonden-Wärmepumpenanlage war vor allem die Kostensicherheit gegenüber der unsicheren Preisentwicklung beim Heizöl. Ausserdem spielte der Wunsch nach einer sauberen Wärmeversorgung eine grosse Rolle», erklärt Patrick Balmelli, verantwortlicher Projektleiter EKZ Energiecontracting.

50 ERDWÄRMESONDEN BIS 300 METER TIEFE. Die EKZ treten beim Projekt als Totalunternehmer auf. Die Aufgabe der EKZ ist die Versorgung mit Wärme und Brauchwarmwasser von der Energiegewinnung bis hin zur Wärmeabgabe aus der Heizzentrale. Zudem wird die Wärmeabgabe in verschiedenen Unterstationen der einzelnen Gebäude vom kantonalen Energiedienstleister sichergestellt. Die EKZ übernehmen alle Bauarbeiten, die Planungsarbeiten, die Projektfinanzierung sowie den künftigen Betrieb und Unterhalt der Anlagen.

Das installierte Sondenfeld umfasst 50 Erdwärmesonden mit je 300 Metern Tiefe. Dabei handelt es sich um das bislang grösste von den EKZ im Rahmen eines Energiecontractings übernommene Projekt auf Basis von Erdwärme. Unterirdische Sammelleitungen mit einer Länge von insgesamt rund 7,4 Kilometer führen die dem Boden entzogene Energie in die beiden Heizzentralen. Diese beinhalten je drei Wärmepumpen à 100 Kilowatt (kW) für die Heizung, eine Wärmepumpe mit 85 kW für das Brauchwarmwasser und einen Spitzenlastkessel mit Öl und einer Leistung von 400 kW. Das Brauchwarmwasser wird zu 100 Prozent über die Wärmepumpen bereitgestellt.

BAUMBESTAND SCHÜTZEN. Um den Wohnkomfort während der Bauarbeiten so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, fanden die Bohrungen und Bauarbeiten

im Winter 2010/2011 statt. Patrick Balmelli: «Da wir bei dieser Sanierung als Totalunternehmer auftreten, übernehmen die EKZ auch die Gartenarbeiten. Vor der Sanierung schmückten zahlreiche Bäume die gepflegte Gartenanlage. Diese werden nach der Verlegung der Bodenleitungen wieder eingepflanzt. So werden sämtliche Grünanlagen nach Abschluss der Aussenarbeiten wieder in den ursprünglichen Zustand gebracht». Die Inbetriebnahme der neuen Anlage ist auf Ende August 2011 geplant.

EINE MILLION FOSSILE ANLAGEN KÖNNTEN NACHHALTIG ERSETZT WERDEN

«Insgesamt kann man in der Schweiz von etwa einer Million fossiler Heizanlagen und 170 000 Elektroheizungen ausgehen, die in Betrieb sind und theoretisch je nach Anlagentyp durch ein nachhaltiges System ersetzt werden könnten», so Dr. Richard Pierre-Guy Phillips, Leiter Marktbereich Wärmepumpen beim Bundesamt für Energie (BFE).

Die Technik zur Nutzung von erneuerbaren Energiequellen ist hocheffizient und komfortabel geworden. So stehen heute bereits 180 000 Wärmepumpen im Einsatz. Am meisten genutzt werden folgende Energiequellen: Luft mit 55,8 Prozent gefolgt von Erdwärme mit 41,3 Prozent sowie See-, Grund- oder Abwasser mit 2,9 Prozent (Quelle: Fördergemeinschaft Wärmepumpen Schweiz FWS). Tief in das Erdreich geführte Sonden eignen sich besonders gut zur Wärmeabgabe. Ab 50 bis 100 Meter unter dem Boden ist die Temperatur von Sonneneinstrahlung und klimatischen Bedingungen unbeeinflusst und steigt mit zunehmender Tiefe pro 30 Meter um etwa ein Grad.

► WEITERE INFORMATIONEN:

Elektrizitätswerke des Kantons Zürich
Energiecontracting
Dreikönigstrasse 18
Postfach 2254
8022 Zürich
Tel. 058 359 53 53
Fax 058 359 52 47



600 Bewohner der Liegenschaft Bruggächer beziehen zukünftig ihre Energie aus der Erde.

Die neue 45er-Linie von ZUG – elegant, kompakt mit klarer Formsprache

► Um dem Wunsch nach modernen zeitgemässen Küchenbaukonzepten nachzukommen, hat ZUG das Erfolgssortiment FutureLine mit der neuen 45er-Linie erweitert und das Kernstück, den Combi-Steam SL, um ganze 7 cm vergrössert. Das extra-grosse Multitalent, der neue Combi-Steam XSL, überzeugt mit einem Fassungsvermögen von 51 Liter und mit über 59% mehr Backraum nicht nur optisch sondern auch durch seine einprogrammierte sinnlich-intelligente Wahrnehmung.

ZUG, DER INNOVATIONSFÜHRER IM BEREICH SENSORTECHNOLOGIE. Nebst seiner beachtlichen Grösse verfügen der Combi-Steam XSL sowie der Kompaktbackofen Comhair XSL auch über die exklusive GarAutomatik Funktion. Diese sorgt dank einer aktiv gesteuerten Lüftungsklappe und einer einzigartigen Sensortechnik jeder Zeit für das ideale Klima im Garraum. Der Steamer misst kontinuierlich den Garzustand des Gerichts und bestimmt dabei u.a. die Zubereitungsdauer, die Betriebsart und das Garklima automatisch und unabhängig von Gewicht und Grösse des Garguts.

GOURMETDÄMPFEN – MENÜS VON SPITZENKÖCHEN AUF KNOPFDRUCK. Im Combi-Steam XSL sind über 50 Rezepte von Schweizer Spitzenköchen fix programmiert. Sie müssen nur noch ein Gericht auswählen z. B. frischer Sonntags-Zopf mit hausgemachter Heidelbeere Konfitüre, den entsprechenden Knopf drücken, und schon haben Sie das selbstgemachte Gourmet-Frühstück. Mehr dazu auf www.vzug.ch/lifestyle.

Ob über- oder nebeneinander eingebaut, die ganze 45er-Linie ist ästhetisch in sich abgestimmt und bildet in jeder Küche eine abgerundete Einheit. Kombinationen mit Steamer, Backofen oder Coffee-Center lassen sich flexibel und perfekt realisieren.

PRODUKTE

Backöfen
Dampfbacköfen
Dunstabzugshauben
Kühl- und Gefriergeräte
Steamer
Küchenapparate
Tumbler
Waschmaschinen

► WEITERE INFORMATIONEN:

V-Zug AG
Industriestr. 66
CH-6301 Zug
Tel. 041 767 67 67
Fax. 041 767 61 67
www.vzug.ch
vzug@vzug.ch

Herzlich willkommen an der:
Bauen & Modernisieren
1.-4.9.2011 Messe Zürich
Halle 5, Stand D20/21



Messe Bauen+Modernisieren, Zürich, 1. – 4. September 2011, Halle 7 / Stand A10

KWC Armaturen: Starke Kollektionen für Bad und Küche

► An der 42. Schweizer Baumesse für Neubau, Renovation, Wohnen und Lifestyle in Zürich stellt KWC starke Armaturenlinien für Küche und Bad vor, die das gesamte Spektrum vom günstigen Mietwohnungsbau bis zum hochwertigen Eigentumsbereich abdecken. KWC Armaturen bieten Planern und Bauherren bei Neu- und Umbau eine grosse Freiheit bei der Auswahl und gleichzeitig die Sicherheit für zukunftsgerechtes Design, hochwertige Technologien und Nachhaltigkeit.

Kurz: die Sicherheit einer guten Investition. Denn bei allen Produktlinien setzt KWC auf herausragende, kompromisslose Qualität, verbunden mit einem kundengerechten Preis-/Leistungsverhältnis. Zusammen mit den führenden Sanitär-Marken Bekon Koralle, Loosli Badmöbel und Schmidlin stellt KWC an der Messe die Gestaltungsvielfalt und die neuen Ausstattungsmöglichkeiten im Badbereich vor. So lassen sich die spezifischen Vorzüge und Einsatzbereiche der einzelnen

Linien am besten erklären und erfassen. Die Armaturenlinien für die moderne Küche ergänzen die Exponate: Alles in allem überzeugende Kollektionen.

LOHNENDER ARMATURENAUSTAUSCH.

Auch wer sich über das Sparpotential moderner Armaturen informieren möchte, ist bei KWC am richtigen Ort. Mit KWC Armaturen lassen sich dank zukunftsgerechter Konzepte bis zu 40% Wasser und Energie sparen, ohne spürbare Einschränkungen bei Nutzung und Komfort.

PRODUKTE

Badezimmerarmaturen
Küchenarmaturen

► WEITERE INFORMATIONEN:

KWC AG
Hauptstrasse 57
CH-5726 Unterkulm/AG
Tel. 062 768 68 68
Fax. 062 768 61 62
www.kwc.ch
info@kwc.ch



Schulthess – Wäschepflege mit Kompetenz

Der Experte für das Mehrfamilienhaus!

► **Schulthess-Geräte überzeugen im Mehrfamilienhaus auf der ganzen Linie: Die Schulthess-Waschmaschinen und Wäschetrockner sind durchdacht und bieten in der Waschküche genauso wie in der Eigentumswohnung die ideale Wasch- und Trocknerlösung. Schnell, effizient, stromsparend, servicefreundlich und sogar mehrsprachig – die Schulthess-Geräte lassen keine Wünsche offen.**

Als Schweizer Marktführer im Industrie- und Gewerbebereich weiss Schulthess, welch harten Bedingungen Waschmaschinen und Wäschetrockner täglich gerecht werden müssen. Diese Erfahrungen befähigen Schulthess im Mehrfamilienhausbereich Geräte zu entwickeln, die auf besonderen Anforderungen zugeschnitten sein müssen. Aus diesem Grund ist Schulthess der ideale Partner für das Mehrfamilienhaus. Sei dies in der Gemeinschaftswaschküche oder in der Etagenwohnung, die Geräte werden allen Erwartungen gerecht und bewähren sich in der täglichen Anwendung. Schulthess-Maschinen überzeugen sowohl ökonomisch als auch ökologisch, denn sie schonen dank maximaler Effizienz und minimalen Betriebskosten Wäsche und Budget.

BEDIENUNGSFREUNDLICH, SCHNELL UND MEHRSPRACHIG. Die unkompliziert zu bedienenden Schulthess-Waschmaschinen und Wäschetrockner stellen für alle Beteiligten einen stressfreien Betrieb sicher. Die übersichtlichen, mehrsprachigen Geräte-Displays sind einfach gestaltet, die Programmwahltasten praktisch angelegt und intuitiv verständlich. Ausserdem kann man sich auf schnelle Wasch- und Trocknungs-Programme bei allen Temperaturstufen verlassen, was die Waschküchen-Belegzeiten zum Vorteil aller Nutzer sinnvoll reduzieren kann. Besonders erfreulich: Die Schulthess-Geräte sind so robust,

dass man den Service-Fachmann äusserst selten zu Gesicht bekommt. Dies ist auch auf die Schweizer Fabrikation der Geräte zurückzuführen: Sämtliche Maschinen werden ausschliesslich vor Ort in Wolfhausen gefertigt, damit wird die qualitativ hochstehende Bauweise durch erfahrene Fachexperten sichergestellt.

EINE FÜLLE AN CLEVEREN PROGRAMMEN. Daran haben nicht nur die Mieter und Mieterinnen Freude: Für jede Textilart findet man bei Schulthess das passende Programm. Egal, ob es sich um Bettwäsche, synthetische Textilien oder um den anspruchsvollen Wollpullover handelt, die Auswahl an pflegenden und schonenden Programmen bei den Waschmaschinen und Trocknern ist beeindruckend gross. Da findet garantiert jeder das für sich Passende. Und damit die Geräte auch von der nachfolgenden Benutzerin perfekt gereinigt vorgefunden werden, gibt es bei Schulthess das autoClean-Programm. Nach dem letzten Waschgang wählt man dieses Programm und die Maschine reinigt sich selbständig hygienisch sauber. Angenehm und vorbildlich.

ENERGIEEFFIZIENT UND SERVICEFREUNDLICH. Schulthess-Waschmaschinen und –Wäschetrockner werden bereits nach ökologischen Kriterien gefertigt, damit sie auch zukünftigen Energieauflagen standhalten. Ein besonderes Augenmerk wird dabei von Beginn weg auf tiefe Verbrauchswerte bei Strom, Wasser und Waschmittel gelegt. Fortschrittliche Technologien wie beispielsweise der Beladungssensor, extra kurze Wasch- und Trockenprogramm-Laufzeiten aber auch die vergrösserte Waschtrommel helfen tatkräftig mit, den optimalen Mix aus Energieeffizienz und perfekt sauberer Wäsche zu erzielen. Damit der Vorteil aber noch nicht genug: Die Schulthess-Geräte sind voll und ganz auf Zuverlässigkeit, Langlebigkeit und

Qualität ausgerichtet, was eine minimale Störungsanfälligkeit zur Folge hat. Sollte dennoch einmal ein Vorkommnis auftreten, ist der Service-Fachmann schnellstmöglich vor Ort und kann bei Bedarf auch ältere Geräte mit Ersatzteilen nachrüsten.

DAS PERFEKTE PAAR. Bei Schulthess sind die Waschmaschinen und Wäschetrockner bestmöglich aufeinander

abgestimmt: Kurze Laufzeiten, sich ergänzende Programme sowie viele Spezialprogramme erleichtern den Waschtage beträchtlich.

► **WEITERE INFORMATIONEN:** Besuchen Sie Schulthess an der Bauen und Modernisieren Halle 5, Stand C20 Messe Zürich, 1. bis 4. September 2011



Waschmaschine Spirit topLine 8040i
Wärmepumpentrockner Spirit topLine TW 8240

Anbau mit System

► **Wenn eine Stadt wie Luzern als Bauherrin unweit des Stadtzentrums einen Erweiterungsbau realisiert, muss sie besonders Rücksicht nehmen auf die bestehende Umgebung und die Menschen, die dort wohnen. Die hohe Qualität von vorfabrizierten Elementen, die kurze Bauzeit vor Ort und ästhetische Aspekte haben darum für den Anbau an ein bestehendes Geschäftsgebäude den Ausschlag für den Holzsystembau gegeben.**

Die Bausubstanz des Hauses an der Guggistrasse in Luzern geht auf die Siebzigerjahre zurück. Es dient seit Jahren der Immobilien- und Treuhandfirma Redinvest als Geschäftssitz. Der stetig gestiegene Platzbedarf konnte im bestehenden Gebäude irgendwann nicht mehr abgedeckt werden. Um neue Büroarbeitsplätze und Sitzungszimmer schaffen zu können, entschieden sich die Verantwortlichen deshalb für einen modernen Anbau. Nebst bautechnischen Faktoren waren die Investitionssicherheit durch garantierten Fixpreis sowie die Terminalsicherheit entscheidend, diesen im Holzsystembau zu realisieren. Wie die Architekten des luzernischen General- und Holzbauunternehmers Renggli AG die Nutzung des Anbaus geplant hatte, überzeugte die Stadt zusätzlich. Der moderne Anbau ist darum heute ein Renggli-Haus im Minergie-Standard mit einer horizontal geschlossenen Fugenschalung. Der Neubau schmiegt sich dem Altbau fließend an und bringt der Immobilien- und Treuhandfirma die lang ersehnte räumliche Entlastung. Der Minergie-Bau wurde nicht zuletzt wegen seiner zurückhaltenden, funktionalen Art im Quartier herzlich aufgenommen. Die Stadt indessen, die sich dank des Generalunternehmervertrags mit der Renggli AG nicht um

Details kümmern musste, kann wieder einen Erfolg in der baulichen Integrationspolitik verbuchen.

GESAMTHEITLICHE IMMOBILIENBETRACHTUNG. Bauherren sind gut beraten, wenn sie ihr Bauprojekt – ob Neubau, Anbau oder Modernisierung – mit einem Generalunternehmer realisieren. Unternehmen wie die Renggli AG übernehmen die Koordination aller am Bau beteiligten Unternehmer, bieten das Gesamtprojekt zum Fixpreis an, übernehmen die Verantwortung für den gesamten Bauablauf und sorgen dafür, dass die Bewohner termingerecht in ihr Zuhause einziehen können. Gerade auch in die Jahre gekommene Gebäude sind hier in guten Händen. Denn Immobilien in einem gesamtheitlichen Kontext zu betrachten und die projektspezifischen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, ist bei Renggli selbstverständlich. Dabei geht es nicht nur darum, den Gebäudezustand, baurechtliche Aspekte, Markt- und Standortfragen zu prüfen. Wichtig sind vor allem auch die persönlichen Wertvorstellungen der Bauherren. Die Generalunternehmung Renggli AG begleitet private und öffentliche Liegenschaftsbesitzer vom Erstgespräch über die strategische Planung und Projektentwicklung bis hin zur Realisierung des energetisch optimierten, marktkonformen Gebäudes. Ob es wie in diesem Fall ein Anbau, eine Modernisierung oder ein Neubau wird - mit einer gesamtheitlichen Betrachtung wird die beste und langfristig wertsichernde Lösung für jedes Objekt gefunden.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
Renggli AG
St.Georgstrasse 2
6210 Sursee
Telefon 041 925 25 25
Internet: www.renggli-haus.ch



Wärmeverlust noch besser stoppen

Neues Zubehör verbessert den Wärmedämmwert von Hörmann Garagen-Sectionaltoren.

Wenn die Garage direkt am Haus liegt und an beheizte Räume angrenzt oder ein Zugang von der Garage ins Haus führt, empfehlen Experten doppelwandige Garagentore. Sie helfen, Heizkosten zu sparen und erwärmte Luft im Haus zu halten. Die Wärmedämmung der LPU-Tore von Marktführer Hörmann mit ihren 42 Millimeter dicken und hoch wärmedämmenden Lamellen lässt sich jetzt noch weiter verbessern. Nämlich um bis zu 12,5 Prozent! Der neue ThermoFrame-Zargenanschluss ist eine effektive thermische Trennung für die Torkonstruktion. Ohne ThermoFrame

berührt die Torkonstruktion den Baukörper und wirkt so als kleine Kältebrücke. Das neue Zubehörteil stoppt diesen Wärmeverlust grösstenteils. Darüber hinaus dichten zusätzliche Dichtungslippen auf beiden Seiten und im oberen Bereich das Tor besser ab und vermindern den Verlust von Heizenergie aus dem Garageninneren.

WEITERE INFORMATIONEN:

Kontakt für die Presse:
Hörmann Schweiz AG
Irene Zieger
Nordringstrasse 14
4702 Oensingen
Telefon: 062 388 60 54
Fax: 062 388 60 61
E-Mail: werbung.oen@hoermann.ch



Bessere Wärmedämmung: Liegt die Garage im Haus, empfiehlt sich ein hoch gedämmtes Garagentor. Um den Verlust von Heizenergie noch besser zu stoppen, hat Hörmann jetzt den ThermoFrame-Zargenanschluss entwickelt, der die Wärmedämmung des Garagentores um bis zu 12,5 Prozent verbessert und so hilft, Energiekosten zu sparen.



Was ist eine Garagentor-Zarge?
Eine Zarge (1) ist das Bauteil, mit dem die gesamte Torkonstruktion, im Wesentlichen bestehend aus der Laufschiene (2) und den Lamellen des Tores (3), an der Garagenwand befestigt wird. Ein Zargenanschluss, hier nicht im Bild, wird zwischen Zarge (1) und Wand montiert.

Der Immobilien- und Wohnmarkt, 2. - 4. September 2011, Messe Zürich

Eigenheim-Messe Schweiz

60 Aussteller präsentieren an der Eigenheim-Messe Schweiz vom 2. - 4. September in Zürich aktuellste Immobilien- und Baulandangebote auf dem Schweizer Wohnmarkt sowie Typen, Stile und Trends im modernen, ökologischen Hausbau.

Die Schweizer Immobilienlandschaft ist vielseitig, spannend und stets in Bewegung. Dies zeigt die 4. Eigenheim-Messe Schweiz in der Halle 9 der Messe Zürich.

ÜBERRASCHENDEN VOM IMMOBILIENMARKT.

Rechtzeitig zu Messebeginn überraschen die Ausstellerstände vieler Generalunternehmer und Immobilienpromotoren wieder mit neusten, zum Teil noch nie publizierten Immobilienangeboten. Ihre Palette reicht von bezugsbereiten Häusern und Wohnungen, über angekündigte, nächstens verbaute Projekte bis zur geplanten Überbauung, deren Baubeginn noch bevorsteht. Dank Visualisierungen und Projektbeschreibungen kann sich das Publikum aus erster Hand kundig machen.

QUALITÄTSHÄUSER ERWEISEN IHRE REFERENZ. Rund zehn auf qualitäts- und energiebewusstes Bauen spezialisierte Architekturbüros und führende Hausbauer setzen die Trends im Minergie- und Passivhaus-Standard. Sie haben sich der ökologischen und

nachhaltigen Bauweise verschrieben und freuen sich auf interessante Gespräche an der Messe.

DIE FACHVORTRÄGE AN DER EIGENHEIM-MESSE SCHWEIZ (FORUM, HALLE 9):

Sa + So 13.45
DAS PASSIVHAUS – MODERN UND EFFIZIENT
arento ag - nachhaltige architektur,
Matthias Sauter, Geschäftsleiter

Sa + So 11.15
HOLZSYSTEMBAU ODER MASSIVBAU – EIN ÜBERBLICK
Bijouhaus AG, Peter Wolff, Architekt

Sa + So 15.15
STOCKWERKEIGENTUM – WOHNFORM DER ZUKUNFT! ORGANISATION – REGELN UND RECHTE – WAS IST BEIM KAUF ZU BEACHTEN?
HEV Schweiz, Thomas Oberle, Jurist

Sa + So 14.30
FENG SHUI IM EIGENHEIM – TIPPS UND TRICKS ZUR FARB- UND EINRICHTUNGSGESTALTUNG
Feng Shui Expertin, Barbara Rüttimann, powered by homegate.ch

DAS LIMMATTAL UND APPENZEL AUSSERRHODEN ZU GAST
Der Kanton Appenzel Ausserrhoden und erstmals die Standortförderung Limmattal zeigen ihre Reize an Wohn-, Lebens- und Erholungsqualität und neuen Siedlungsprojekten.

Messe: Eigenheim-Messe Schweiz
Datum: 2. - 4. September 2011
Ort: Messe Zürich, Halle 9
Öffnungszeiten: Fr-So 10-18 Uhr
Eintritt: gratis
Info: www.eigenheim-schweiz.ch

WEITERE INFORMATIONEN:

ZT Fachmessen AG
André Biland
Messeleiter
Pilgerweg 9

CH-5413 Birmenstorf
Tel. 056 204 20 20
Fax 056 204 20 10
info@fachmessen.ch
www.fachmessen.ch



Die Eigenheim-Messe Schweiz hält 2011 eine überraschende Angebotspalette bereit. Das Publikum darf sich auf drei Immobilien-Trendtage für Wohneigentum und energieeffiziente Bauweise freuen.

ASA-Service AG – seit 15 Jahren die Profis für Wartung und Inspektion

Sind sie noch ganz dicht?

► **Abwasseranlagen müssen dicht und sauber sein, denn ausfließendes Abwasser kann die Liegenschaft beschädigen und das Grundwasser verschmutzen. Die Firma ASA-Service AG verfügt über langjähriges Know-how in Produktion, Prüfung und Reinigung von Abwasseranlagen und ist der kompetente Partner im Bereich Liegenschaftsentwässerung.**

Aktuelle Studien zeigen, dass etwa 30 Prozent aller Kanalisationsleitungen mangelhaft sind und dringend saniert werden müssen. Diese maroden Abflussleitungen führen, wenn es durch Hochwasser oder starken Regen zu Rückstauungen im gesamten Leitungsnetz kommt, zu überfluteten Kellern und damit zu Schäden an der Liegenschaft und deren Einrichtung.

Ausserdem ist bekannt, dass 80 Prozent aller Wasserschäden im Haus durch defekte oder ungenügend gewartete Abwasserleitungen verursacht werden. Leitungen, deren Durchmesser wegen Verschmutzung um zehn Prozent beeinträchtigt ist, transportieren bis zu einem Viertel weniger Abwasser. Sanierungsbedürftige Abflussleitungen belasten im Schadensfall aber nicht nur das Portemonnaie des Eigentümers, sondern stellen auch eine massive Belastung für die Umwelt dar. Das Sickerwasser verunreinigt den Boden und das Grundwasser und kann zu Krankheitsfällen führen.

MEHR ALS ROHRREINIGUNG.

Die ASA-Service AG, mit ihrem Werkhof an der Industriestrasse 15 in St. Gallen-Winkeln, ist seit 15 Jahren die Ost-

schweizer Spezialfirma für Produktion, Inspektion und Wartung sämtlicher Leitungen der Liegenschaftsentwässerung – von den Anschlussleitungen im Haus bis zur Strassenkanalisation. Mit ihren rund 20 Mitarbeitern und einer Staffel von sechs Einsatzwagen bietet die ASA-Service AG während 24 Stunden am Tag ihre Dienste an. Dazu gehören das Spülen von Abwasserleitungen, elektromechanisches Bohren, Leitungsuntersuchungen mittels Kanalfernsehen und Dichtheitsprüfungen. In diesem Sinne stellt sich das Unternehmen auch in den Dienst des Umweltschutzes.

«Vielleicht werden dereinst Inspektionen des Abwassersystems obligatorisch, wie es Feuerungskontrollen schon seit längerem sind», vermutet Geschäftsleiter Martin Riedener, «die Umweltschutz-Gesetzgebung ver-

pflichtet den Grundeigentümer schon heute, seine Abwasserleitungen in Ordnung zu halten. Immer mehr Städte und Gemeinden machen ausserdem Umbau- und Umnutzungsbewilligungen vom einwandfreien Zustand der unterirdischen Abwasserleitungen abhängig.»

WEITERE DIENSTLEISTUNGEN.

Die ASA Service AG bietet noch weitere Dienstleistungen im Bereich Entsorgung wie den Mobiltoilettenservice für Baustellen und Events oder die professionelle Containerreinigung an.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

ASA-Service AG
Industriestrasse 15
9015 St.Gallen
24-h-Service unter: 0848 310 200
www.asa-service.ch



Hof zu Wil jetzt voll barrierefrei!

► **Im Rahmen der 2. Bauetappe wurden in den Hof zu Wil auch zwei Glasaufzüge von Schindler eingebaut. Das denkmalgeschützte Gebäude ist damit voll barrierefrei.**

Davon konnten die Herren von Toggenburg im 12. Jahrhundert nur träumen. Und auch die Fürststäbe von St.Gallen, zu deren Besitz der Hof zu Wil ab dem 13. Jahrhundert gehörte, ahnten nichts vom Luxus, nach ausgiebigen Feierlichkeiten nicht mehr Treppen steigen zu müssen, sondern sich bequem mit dem Aufzug ins Schlafgemach befördern zu lassen.

Seit Abschluss der 2. Bauetappe kehrt im altehrwürdigen Hof zu Wil im neu zugänglich gemachten Turmgeviert ein maschinenraumloser Aufzug des Typs Schindler 5400. Es handelt sich um einen hochleistungsfähigen Lift, der üblicherweise in Geschäftshäusern eingebaut wird. Mit speziell gefertigter Glaskabine macht der neu über sechs Stockwerke fahrender Aufzug die gesamte Mechanik und aussergewöhnlich viel Technik sichtbar. Der Turmaufzug mit seiner Beleuchtung brachte Licht ins Turmgeviert und verbindet alt und neu auf raffinierte Weise.

Der zweite Aufzug von Schindler – ebenfalls ein «5400er» mit Glaskabine – wurde in der neuen Stadtbibliothek eingebaut, die sich jetzt im früheren Sudhaus der Hofbrauerei befindet und über vier Stockwerke erstreckt. Als Liftschacht hatte sich der Platz des einstigen Metallsilos der Brauerei, in der zwischen 1815 und 1982 das Wiler Hofbräu gebraut wurde, aufgedrängt. Dieser Aufzug wird von allen Bücherbegeisterten intensiv benutzt.

«Obschon es denkmalpflegerische Bedenken gab, waren die Aufzüge zwingend. Man kann ein solches Renovationsvorhaben heute nicht mehr ohne Aufzüge durchführen», betont Bruno Gähwiler. Vom Resultat ist der Wiler Stadtpräsident, der auch als Präsident der Stiftung Hof zu Wil amtiert, begeistert. Der barrierefreie Zugang für alle – also auch für Menschen mit körperlichen Behinderungen – ist in öffentlichen Gebäuden bekanntlich besonders wichtig. Umso bedeutender war dieser Aspekt im Hof zu Wil, einem weiterhin bekannten Kulturdenkmal von nationaler Bedeutung.

NEUES ARCHITEKTURBÜRO ZUR UMSETZUNG. Die Gesamtkosten der 2. Bauetappe im Hof zu Wil beliefen sich auf rund 11 Millionen Franken. 6 Millionen davon wurden von der öffentlichen Hand getragen, 5 Millionen organisierte die Stiftung durch Fundraising (2 Millionen) sowie über Bankkredite.

Nach der 2. Bauetappe sind nun ungefähr zwei Drittel des gesamten Hofkomplexes saniert.

Noch stehen das 2. und das 3. Obergeschoss mehrheitlich leer. Auch das «Haus zum Roten Gatter» mit der integrierten ehemaligen Dienerschaftskapelle ist sanierungsbedürftig. In einigen Jahren, wenn die Nutzungen klar und die nötigen Gelder gesichert sind, starten voraussichtlich zwei weitere, voneinander unabhängige Bauetappen.

Text Michael Zollinger

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
www.schindler.ch



Ästhetik der Asymmetrie

► **Mit der Badewanne Asymmetric Duo präsentiert der europäische Marktführer für Bade- und Duschwannen ein feinsinniges Designobjekt fürs Bad, das gekonnt mit dem Prinzip der Ungleichheit spielt: Zeitlos ästhetische Formensprache trifft auf komfortable Funktionalität in Form eines einseitig breiten Wannenrandes, der sowohl als Sitz- oder Ablagefläche als auch zur individuellen Positionierung von Armaturen genutzt werden kann.**

Einen reizvollen Kontrast zur ergonomischen und fließenden Prägung des Wanneninneren der neuen Badewanne von Kaldewei Asymmetric Duo bildet die präzise und klare Formgebung des asymmetrischen, einseitig breiteren Wannenrandes. Ein optisches Highlight, welches nicht nur Spannung erzeugt, sondern dem Badenden je nach Ausrichtung der Wanne zudem unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten bietet und sich so dessen individuellen Bedürfnissen nach Funktionalität optimal anpasst.

EINE BADEWANNE MIT KOMFORTZONE. Durch den breiter konzipierten Wannenrand erhält die Asymmetric Duo eine räumlich erweiterte Dimension. Wird er zur Wand hin ausgerichtet, bietet seine grosszügige Gestaltung die Möglichkeit, Wannenrandarmaturen vollkommen individuell zu positionieren. Ebenso kann der Badende den Wannenrand als geräumige Ablagefläche für Badutensilien, Bücher oder Kerzen nutzen. Bei der Ausrichtung des breiteren Wannenrandes zum Raum hin lässt sich dieser hingegen als besonders komfortabler Ein- oder Ausstieg nutzen. Nicht nur ältere Menschen, sondern auch Kinder und Erwachsene profitieren von dieser ausserordentlichen Bequemlichkeit und Sicherheit, die ihnen die Möglichkeit bietet, im Sitzen einen Moment auf dem breiten Rand zu verweilen, bevor sie in die Wanne steigen oder diese verlassen.

ÄSTHETISCHE DETAILS, HOMOGENE MATERIALITÄT. Elegant und ausgewogen unterstreicht der vollkommen bündig in den Wannenboden

eingelassene, rechteckige und emailierte Ablaufdeckel in Wannenfarbe das in sich geschlossene Design der Asymmetric Duo. Die von Phoenix Design Stuttgart/Tokio entworfene Asymmetric Duo ist in drei verschiedenen Abmessungen erhältlich: 170 x 80, 180 x 90 und 190 x 100 Zentimeter. Als aussergewöhnlicher Blickfang avanciert sie so in den unterschiedlichsten Raumkonzepten zum stilvollen Designobjekt, das gekonnt mit gestalterischen Kontrasten spielt und sich mit dem reizvollen Charme der Asymmetrie umgibt.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

Franz Kaldewei AG
Auslieferungslager
Rohrerstrasse 100
CH-5000 Aarau
Tel.: 062 / 205 21 00
Fax: 062 / 212 16 54
www.kaldewei.com



Bei der Ausrichtung des breiteren Wannenrandes zum Raum hin lässt sich dieser als besonders komfortabler Ein- oder Ausstieg nutzen

Verrostete und verkalkte Wasserleitungen sanieren statt ersetzen

► **Lining Tech AG ist dank über 20 Jahren Erfahrung und mehr als 15 000 sanierten Wohnungen Branchenleader in der Schweiz für Rohr-Innensanierung von Trinkwasserleitungen. Ohne bauliche Umtriebe – in Top-Qualität. Umweltfreundlich. Günstig. Sauber. Schnell.**

Korrodierende Rohrleitungen sind durch aggressives Frischwasser besonders gefährdet. Dadurch wird die Wasserqualität verschlechtert und damit die Gesundheit der Verbraucher bedroht. Die Gefahr von Rohrbrüchen steigt, welche bedeutende Schäden verursachen können.

Zehntausende von Liegenschaften in der Schweiz mit altem Rohrmaterial sind diesen Gefahren ausgesetzt, verursacht durch den stark gestiegenen Wasserverbrauch und die Nebenwirkungen durch überdüngte Böden und verschmutzte Gewässer. Für diese Belastung sind die alten Rohrmaterialien nur beschränkt widerstandsfähig gegen Verrostung und Verkalkung. Diese Erfahrung führte zum Einsatz von neuem Rohrmaterial mit plastifizierten Innenwandungen. Verstopfte Ventile, verfärbtes Wasser, Leistungs- und Druckabfall durch Querschnitts-Verringerungen sind Merkmale solcher Korrosionen. Je nach Wasserqualität können die ersten Schadenanzeichen bereits wenige Jahre nach Inbetriebnahme der Installation auftreten. Spätestens jedoch nach 10 bis 15 Jahren ist das Problem praktisch in allen Bereichen akut.

NUR EINE PERFEKTE SANIERUNG DER GESAMTEN INSTALLATION LÖST DAS PROBLEM DAUERHAFT. Was ist aber bei unter Putz verlegten Rohrleitungen zu tun? Eine Neuinstallation erfordert das Aufspitzen von Wänden und Böden und zieht mehrwöchige Wasser-Unterbrüche nach sich, was das Gebäude für längere Zeit praktisch unbewohnbar macht. Einfach unzumutbar für alle Betroffenen! Neben den Kosten der Neuinstallation sind die baulichen Arbeiten für die Wiederherstellung mitzurechnen. Staub und Schmutz erfordern eine Grosseinigung. Das sind Aufwendungen, die nicht leicht zu verkraften sind. Dazu kommen Probleme mit den Mietern, Mietverluste und Umtriebe.

Reparaturen von Rohrbrüchen sind keine Dauerlösungen. Die Gesamterneuerung der Leitungen ist zeitintensiv und teuer:

- Kosten der Installation von neuen Leitungen.
- Kosten für Abbruch der alten Installation durch Aufspitzen von Wänden und Böden.
- Kosten der Wiederherstellung von Wänden und Böden.
- Kosten der umfangreichen Reinigung.
- Kosten der Mietverluste.

DIE PERFEKTE REINIGUNG DER ROHRINNENWÄNDE VON ROST UND KALK. Die über 15 000-fach bewährte Innensanierung bietet sich als perfekte Lösung an. Sie ist geeignet für den Einsatz bei verschiedensten Rohrmaterialien wie Eisen, Kupfer, Guss usw. mit Innendurchmesser ab 10 bis 125 mm in Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern (inkl. Hochhäuser), Spitälern, Altersheimen, Schulen usw. Lining Tech AG saniert nicht nur Trinkwasserleitungen kalt/warm, sondern auch Dachwasser-Ableitungen, Warmwasser-Fernleitungen, Feuerlöschleitungen, Druckluftleitungen sowie Schwimmbadleitungen. Das Verfahren wurde in der Schweiz entwickelt und löst ein weltweites Problem. Die Technik mit mehreren Maschinenelementen ist in ihrer Entwicklung und Anwendung einzigartig.

Die Sanierung vollzieht sich ausschliesslich an den Innenwandungen der Rohrleitungen, also beim Kern des Problems. In einem ersten Verfahrensschritt werden die Korrosionen und Inkrustationen ohne Belastung des Rohrmaterials entfernt. Selbst härteste Ablagerungen werden beseitigt. Ein berechnetes Luft-Sand-Gemisch wird mit grossem Druck durch die Leitung geblasen. Dabei spielt es keine Rolle, wie der Verlauf der Installation ist. Winkel, Verzweigungen und sogar Unterputz-Ventile stellen dabei überhaupt keine Probleme dar. Sie werden mitgereinigt, zum Beispiel ab der Zapfstelle des Lavabos, deren Auslaufarmatur vorher demontiert wurde. Jede Abzweigung wird mit berücksichtigt und separat bearbeitet. Die sorgfältige LT-Qualitätsarbeit garantiert für einwandfreie Rohr-Innenreinigung. Das ganze Unternehmen ist seit Jahren zertifiziert nach ISO-Norm 9001.

DIE BESCHICHTUNG DER ROHRINNENWÄNDE. Der perfekten Rohrreinigung folgt nun die Beschichtung der Innenwandungen mit dem trinkwasser-tauglichen Korrosionsschutz. Um eine weitere Korrosion zu verhindern, wird das Rohrinne mit einem Epoxyd-Harz beschichtet. Auch dieser Prozess wird mittels gesteuerter Druckluft durchgeführt. Dieses Harz weist beste Eigenschaften im schweren Korrosionsschutz auf und glättet zudem die Rohrinne wie ein Emailüberzug. Nach 24 Stunden ist das flüssig eingebrachte Material völlig ausgehärtet und belastbar.

- 3x günstiger als konventionelle Sanierung.
- 10x schneller als konventionelle Sanierung.
- Kein Aufspitzen von Wänden und Böden.
- Kein Staub, Lärm und Betriebsunterbruch.
- Keine Wiederherstellungs- und Reinigungskosten.

- Keine Mietzinsverluste.
- Keine unzumutbare Störung der Bewohner.
- Verbesserung der Trinkwasserqualität.
- Umweltfreundlich.
- Garantie gem. SIA-Norm 118.

Lining Tech AG saniert pro Jahr über 1 000 Wohnungen in der Deutschschweiz inklusive Wallis sowie im Tessin. LT verfügt als erstes Rohr-sanierungs-Unternehmen der Schweiz

über das Umweltzertifikat nach ISO-Norm 14001. Tausende zufriedener Kunden bestätigen eine problemlose und kostengünstige Sanierung ihrer von Rost und Ablagerungen verengten Trinkwasserleitungen durch Lining Tech, verbunden mit einer spürbaren Verbesserung der Wasserqualität.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
Lining Tech AG
Tel. 044 787 51 51
www.liningtech.ch



Mitarbeitende der Lining Tech AG, Freienbach SZ, der Nr. 1 in der Schweiz für Rohr-Innensanierung von Trinkwasserleitungen: Kader, von rechts: Ignaz Gadiant (Geschäftsleiter), Rufin Weber (Firmengründer), Erwin Albrecht (Verkaufsleiter), Pablo Gigirey, Kurt Bill, Armin Hiestand (Kundenberater), Sepp Isenegger (Bauleiter), Franz Nauer (Qualitätssicherung), Margrit Gadiant (Finanzen).



Nach der Rohrreinigung erfolgt die Innenbeschichtung der Wasserleitungen.

Funk-Fernablesung für Wärme- und Wassermessung

► **Fernablesung für Wärme- und Wasserzähler hat eine immer grössere Bedeutung. Neben dem bestens bekannten M-Bus System steigt das Interesse an Wärme- und Wassermessungen, welche mit Funk ausgelesen werden können auch in der Schweiz laufend.**

Die Übertragung der Verbrauchsdaten erfolgt ganz einfach per Funk. Die Werte werden ausserhalb der Wohnungen über mobile Datenerfassungsgeräte ausgelesen, von wo aus sie dann direkt in den Abrechnungsprozess einfliessen: Bequemer und sicherer geht es für alle Beteiligten nicht mehr.

Funkablesung – was bringt das?

FÜR DEN IMMOBILIENVERWALTER:

- einfache Organisation der Ablesung für den Verwalter und Nutzer
- verringert den Verwaltungsaufwand, da Einschätzungen und Zusatzgänge entfallen
- zusätzlich zum definierten Stichtag, stehen über die letzten 12 Monate 24 Ableswerte zur Verfügung, das gibt dem Verwalter Sicherheit gegenüber dem kritischen Nutzer

- Funkablesung ist komfortabel und zeitsparend für die Verwaltung und den Nutzer
- Daten werden elektronisch von der Abrechnungsabteilung übernommen und ermöglichen zeitgerechte Erstellung der Abrechnung
- automatische Datenerfassung – deshalb keine Eingabefehler beim Erfassen
- alle Techem Wärme- und Wasserzähler mit optischer Ablesung können jederzeit problemlos auf Funkauslesung nachgerüstet werden
- reduziert Ausfallzeiten durch frühzeitiges Erkennen von defekten Geräten
- Einbau bei Umbauten oder fehlender elektrischer Vorbereitung jederzeit möglich

FÜR DEN BAUHERRN:

- eine elektrische Verbindung (wie bei M-Bus) entfällt – geringere Investitionskosten
- bei extremen elektrischen Störungen, wie z.B. Blitzschlag, muss nicht das komplette System ersetzt werden
- Bauten mit gemischter Nutzung (z.B. Wohnungen mit Bodenheizung

und Gewerberäume mit Heizkörpern) können komplett mit Funkmessgeräten (Wärme- und Wasserzähler, sowie Funkheizkostenverteiler) ausgerüstet werden und von aussen abgelesen werden

- Nachrüstung in Umbauten ohne elektrotechnischen Installationsaufwand

Die Vorteile liegen für alle Beteiligten gleichermaßen auf der Hand, deshalb steigt die mit Funkmesssystemen ausgerüsteten Systeme laufend.

Alle von Techem verkauften optischen Wärme- und Wassermesssysteme können jederzeit mit Funk nachgerüstet werden. Techem - Heizkostenverteiler der neuen Generation können ebenfalls problemlos nachgerüstet werden.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

Techem (Schweiz) AG
Steinackerstrasse 55
8902 Urdorf
Tel. 043 455 65 20
verkauf@techem.ch
www.techem.ch



ANZEIGE



Das ökologische Dachsystem. Aus der Schweiz.

MEMBER MINERGIE®



Sie sind Spezialist für Wohnbauten? Wir auch!

Profitieren Sie von unserer Erfahrung und den zuverlässigen, wurzelfesten und ökologischen Sarnafil®-T-Kunststoffdichtungsbahnen mit einer langen Lebensdauer, passend für alle Wohnbauten - auch solche im Minergie®-Eco Standard! Lesen Sie dazu die neuste Ausgabe der Kundenzeitschrift **aktuell Roofing** und erhalten Sie nützliche Informationen rund um dieses Thema. Download auf www.sarnafil.ch



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



A-I

▶ ABLAUFENTSTOPFUNG

ROHRMAX®
**Verstopfte Abläufe, Überschwemmungen...
 ...ich komme immer!**

- Ablauf- und Rohrreinigung
- 24h-Ablaufnotdienst
- Wartungsverträge
- Inliner-Rohrsanierung
- Kanal-TV-Untersuchung
- Lüftungsreinigung

**RohrMax AG – schweizweit
 24h-Service 0848 852 856**

Fax 0848 460 460
 www.rohrmax.ch
 info@rohrmax.ch



▶ ABRECHNUNGSSYSTEME IN DER WASCHKÜCHE

ELEKTRON
 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

▶ BAUMPFLÉGE

baumART
 Pflege und Diagnose für den Baum



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

▶ BEWEISSICHERUNG

STEIGER BAUCONTROL AG
 Baufortschrittsüberwachung



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

▶ BODENBELÁGE

vormals KUBNY AG

a1-INDUSTRIEBÖDEN WERKSTATT
 Räume geniessen



a1-INDUSTRIEBÖDEN AG
 Dorfstrasse 27
 8037 Zürich
 Tel: 044 272 34 00
 office@a1-industrieboeden.ch
 www.a1-industrieboeden.ch
 www.werkstatt11.ch

fugenlose Boden- und Wandbeläge

▶ DACHFENSTER

VELUX®

VELUX SCHWEIZ AG
 Industriestrasse 7
 4632 Trimbach
 Tel. 0848 945 549
 Fax 0848 945 550
 www.velux.ch

▶ DFC IMMOBILIENPORTFOLIO-ANALYSE SYSTEM

revis

WB INFORMATIK AG
 Schaffhauserstrasse 96
 8222 Beringen
 www.wb-informatik.ch
 ++41-(0)52-620 12 22

▶ 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

HAT SYSTEM™

...von den Erfindern der Rohrsanierung im Gebäude



LSE-SYSTEM AG
 Wolleraustrasse 41a
 8807 Freienbach (SZ)
 Tel.: 044 786 79 00
 Fax: 044 786 79 10
 info@hat-system.com
 www.hat-system.com

▶ GARAGENTORE

Güller Bausysteme



Güller Bausysteme AG
 Tore / Türen / Rollläden
 24 Stunden Service
 Grossezelgstrasse 24
 5436 Würenlos
 Telefon: 0800 TORBAU / 0800 867 228
 www.gueller.ch

▶ HAUSHALTGERÁTE / ELEKTROSERVICE

ELEKTRO FÜRST



FÜRST HÁGENDORF AG
 Haushaltgeräte, Elektroservice
 Eigasse 3
 4614 Hágendorf
 Tel. 062 216 27 27
 Fax 062 216 47 15
 hágendorf@fuerst-elektro.ch
 www.fuerst-elektro.ch

▶ HAUSTECHNIK

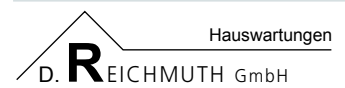
domotec



DOMOTEC AG
 Wärmepumpen, Heizkessel für Pellets, Stückholz, Gas oder Öl, Solarunterstützung, Heizöllagerungen, Kaminsysteme, Kalkschutzgeräte, Wassererwärmer
 Lindengutstrasse
 4663 Aarburg
 Tel. 062 787 87 87
 Fax 062 787 87 00
 www.domotec.ch, info@domotec.ch

▶ HAUSWARTUNGEN

Hauswartungen
D. REICHMUTH GmbH



Hauswartungen im Zürcher Oberland und Winterthur, 24h-Service
 Treppenhausreinigung
 Gartenunterhalt
 Heizungsbetreuung
 Schneeräumung

D. Reichmuth GmbH
 Hauswart mit eidg. Fachausweis
 Rennweg 3, 8320 Fehraltorf
 Natel 079 409 60 73
 Telefon 044 955 13 73
 www.reichmuth-hauswartungen.ch
 rh@reichmuth-hauswartungen.ch

▶ IMMOBILIENMARKT

home.ch
 Der Schweizer Immobilienmarkt.



Ihr Partner für Immobilieninserationen in der Schweiz
www.home.ch
 info@home.ch

▶ IMMOBILIENSOFTWARE

MOR Informatik AG



MOR! LIVIS
 Das Immobilien- und Liegenschaftsverwaltungssystem

MOR INFORMATIK AG
 Rotbuchstrasse 44
 8037 Zürich
 Tel.: 044 360 85 85
 Fax: 044 360 85 84
 www.mor.ch, systeme@mor.ch

Quorum Software



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

W&W IMMO INFORMATIK AG



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 044 762 23 99
 info@wwimmo.ch
 www.wwimmo.ch



EXTENSO IT-SERVICES AG
Schaffhauserstrasse 110
Postfach
CH-8152 Glattbrugg
Telefon 044 808 71 11
Telefax 044 808 71 10
Info@extenso.ch
www.extenso.ch



Software für Facility Management und Liegenschaftenverwaltung
- ID-IMMO
- FM ServiceDesk
- connectFM

InterDialog Software AG
Morgental 35
8126 Zumikon
Tel. +44 586 67 94
Email: info@interdialog.ch
www.interdialog.ch



Integrationspartner für Immobilien-Bewirtschaftungs-Software und CAFM. Projektmanagement - ASP-Lösungen - Hosting - PC-Schulung - Verkauf

eSIP AG
Morgental 35
8126 Zumikon
Tel. 044 586 67 94
Email: info@esip.ch
www.esip.ch



Financial tools
Technical tools
Administrative tools



3018 Bern
Telefon : +41 (0)31 990 55 55
info@thurnherr.ch

www.thurnherr.ch

LEITUNGSSANIERUNG



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



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

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
www.renova-roll.ch

LÜFTUNGSGERÄTE



ANSON AG ZÜRICH
Ventilatoren (mit WRG), Abzugshauben, Klimageräte, Luftvorhänge, Luftreiniger, Heizlüfter, Be-/Entfeuchter für EFH, MFH, Büros, Grossbauten, Bau und Industrie

Friesenbergstr. 108
8055 Zürich
Tel. 044 461 11 11
Fax 044 461 11 30
info@anson.ch
www.anson.ch

LÜFTUNGSHYGIENE

Lüftungsreinigung + Lüftungshygiene

Minergie-Fachpartner

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

OELTANKANZEIGE



MARAG FLOW & GASTECH AG
Rauracherweg 3
4132 Muttenz

www.oeltankanzeige.ch
info@marag.ch

RENOVATIONSFENSTER



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

4B
an der Ron 7
6281 Hochdorf

Firstline 0848 800 404
www.4-b.ch
info@4-b.ch
Ausstellungen in Adliswil, Baden-Dättwil, Bern, Chur, Crissier, Dietlikon, Hochdorf und Pratteln

ROHRSANIERUNG



PROMOTEC GMBH
Sonnenweg 14, Postfach
4153 Reinach
Tel. 061 713 06 38
Fax 061 711 31 91
promotec@promotec.ch
www.promotec.ch

SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG



RATEX AG
Austrasse 38
8045 Zürich
24h-Piket: 044 241 33 33
www.ratex.ch
info@ratex.ch

SICHERHEITSTECHNIK



SICHERHEITSTECHNIK

DOM AG Sicherheitstechnik
Breitenstrasse 11
CH-8852 Altendorf

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

SPIELPLATZGERÄTE



BÜRli, SPIEL- UND SPORTGERÄTE AG
Kantonsstrasse
6212 St. Erhard / Sursee
Tel. 041 925 14 00
Fax 041 925 14 10

GTSM_Magglingen AG

GTSM MAGGLINGEN AG
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
Industriest. 8, PF 45
6055 Alpnach Dorf

Tel. 041 672 91 11
Fax 041 672 91 10
www.bimbo.ch



Oeko-Handels AG
Spielgeräte & Parkmobiliar

Riedmühlestrasse 23
CH-8545 Rickenbach Sulz
Tel. +41 (0)52 337 08 55
Fax +41 (0)52 337 08 65
info@oeko-handels.ch
www.oeko-handels.ch

WASSERSCHADENSANIERUNG BAUTROCKNUNG



- Wasserschadensanierungen
- Bauaustrocknungen
- Isolationsstrocknungen
- Mikrowellen-Trocknung
- 24 Std. Notservice

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

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



Trocknen, Entfeuchten, Schützen

LUNOR, G. KULL AG
Entfeuchtungs-Systeme

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

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

▶ **WELLNESS-ANLAGEN**

Fitness-Partner AG

Blumenastr. 4
9410 Heiden
T 071 891 39 39
F 071 891 49 32
info@fitness-partner.ch
www.fitness-partner.ch

KÜNG AG Saunabau

Rütibüelstrasse 17
CH-8820 Wädenswil
T +41 (0)44 780 67 55
F +41 (0)44 780 13 79
info@kuengsauna.ch
kuengsauna.ch



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



ANZEIGE

EIGENHEIM MESSE SCHWEIZ

www.eigenheim-schweiz.ch

Messe Zürich
2.-4. September 2011

- Immobilien**
- Kauf-/Mietobjekte**
- Finanzierungsangebote**
- Architektur**
- Standortmarketing**
- Hausbau**
- Umwelt-/Energithemen**



Organe und Mitgliederorganisationen

www.svit.ch



ADRESSEN

GESCHÄFTSLEITUNG SVIT SCHWEIZ

Präsident: Urs Gribi, eidg. dipl. IT, gribi theurillat Management AG, Birsstrasse 320B, 4052 Basel
 ugribi@gribitheurillat.ch
Vizepräsident: Andreas Ingold, Livit AG, Altstetterstr. 124, 8048 Zürich
 andreas.ingold@livit.ch
Mitglied: (Ressort Finanzen), Peter Krummenacher, contrust finance ag, Friedentalstr. 43, Postfach 2549, 6002 Luzern
 peter.krummenacher@contrustfinance.ch
Mitglied: (Ressort Aus- und Weiterbildung) Marcel Hug, SVIT Swiss Real Estate School AG, Puls 5, Giessereistr. 18, 8005 Zürich
 marcel.hug@svit.ch
Mitglied: (Ressort Mitgliederservice & Marketing), Stephan Wegelin, Marketing & Communication, Reismühlestrasse 11/83, 8409 Winterthur
 stephan.wegelin@stephanwegelin.ch
Mitglied/Direktor: Tayfun Celiker, Puls 5, Giessereistr. 18, 8005 Zürich
 tayfun.celiker@svit.ch

SCHIEDSGERICHT DER SCHWEIZER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Sekretariat: Heuberg 7, Postfach 2032, 4001 Basel
 T 058 387 95 00
 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:

Priska Künzli, Zoller & Partner AG, Postfach 174, 9501 Wil
 T 071 929 50 50,
 svit-ostschweiz@svit.ch

SVIT ROMANDIE

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

SVIT SOLOTHURN

Sekretariat: Petra Marti, Krebsstrasse 4, 4566 Kriegssstetten
 T 032 675 70 25, svit-solothurn@svit.ch

SVIT TICINO

Sekretär: Bettina Huber, CP 1221, 6830 Chiasso
 T 091 921 10 73, 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, Stadtturmstrasse 10, Postfach, 5401 Baden
 T 056 221 62 10,
 welcome@smk.ch, www.smk.ch

SVIT FM SCHWEIZ

Sekretariat: Postfach 4027, 4002 Basel,
 T 061 377 95 00,
 kammer-fm@svit.ch

SVIT SCHWEIZ

Exekutivrat 2011

25.08. Four Points, Sihlcity, Zürich
 14.10. Four Points, Sihlcity, Zürich
 09.12. Four Points, Sihlcity, Zürich
 07.03.12 Four Points, Sihlcity, Zürich

SVIT-Plenum 2011

14.10. Genf

SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

Aargau

21.09.11 Generalversammlung
 03.11.11 SVIT Frühstück

Basel

20.10.11 Podiumsveranstaltung
 «Stadtentwicklung» 18.00
 Uhr im BAZ Cityforum,
 Basel
 16.11.11 Mitgliederanlass
 08.12.11 SVIT Niggi-Näggi, Basel

Bern

15.09.11 Generalversammlung
 19.+20.10. SVIT Bern Immobilienstage

Graubünden

01.09.11 Informationsveranstaltung
 Bildungskonzept, Chur
 22.09.11 Herbstversammlung

Ostschweiz

19.09.11 Mitgliederveranstaltung

Romandie

-

Solothurn

15.09.11 Fachvortrag mit Lunch
 24.11.11 Bänzenjass mit Fondue-
 plausch

Ticino

-

Zentralschweiz

29.09.11 Lunchveranstaltung
 Allmend-Stadion Luzern
 03.-08.11. Zebi, Zentralschweizer
 Bildungsmesse

Zürich

15.08.11 After Work Drinx,
 Restaurant Vapiano, Zürich
 08.09.11 Stehlunch
 19.09.11 After Work Drinx,
 Restaurant Vapiano, Zürich

Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB

06.09.11 Herbstveranstaltung,
 Metropol, Zürich
 08.11.11 Lunchgespräch,
 Au Premier, HB Zürich

Schweizerische Schätzungs- experten-Kammer SEK

18.10.11 2. Assessment,
 Puls 5, Zürich

Schweizerische Maklerkammer SMK

14.09.11 Generalversammlung
 03.11.11 Herbstanlass

SVIT FM Schweiz

16.09.11 FM meets FM,
 Kaufleuten, Zürich
 Meet FM
 04.10.11 Au Premier, HB Zürich
 24.10.11 Generalversammlung
 17.11.11 Good Morning Facility
 Management!



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)
Simon Hubacher
Thomas Kasahara
Mirjam Michel Dreier
Corina Roeleven-Meister

DRUCK UND VERLAG
E-Druck AG, PrePress & Print
Lettenstrasse 21, 9009 St.Gallen
Telefon 071 246 41 41
Telefax 071 243 08 59
ISDN 071 243 08 57
www.edruck.ch, info@edruck.ch

SATZ UND LAYOUT
E-Druck AG, PrePress & Print
Marc Allmendinger
Martina Pichler

**INSERATEVERWALTUNG UND
-VERKAUF**
Wincons AG
Fischingerstrasse 66
Postfach
8370 Sirnach
Telefon 071 969 60 30
Telefax 071 969 60 31
info@wincons.ch

Nachdruck nur mit Quellenangabe gestattet. Über nicht bestellte Manuskripte kann keine Korrespondenz geführt werden. Inserate, PR und Produkt-News dienen lediglich der Information unserer Mitglieder und Leser über Produkte und Dienstleistungen.



tanck



***BIRGIT TANCK**
Die Zeichnerin und Illustratorin lebt und arbeitet in Hamburg.

Das Kabelnetz von upc cablecom:

Verpassen Sie nicht den Anschluss Ihrer Immobilie an das leistungsfähigste Netz der Schweiz



Digital TV

Fernsehen in HD-Qualität neu erleben



Telefonie

Gratis ins Festnetz von 34 Ländern telefonieren



Analog TV

In jedem Raum regionale Unterhaltung



Internet

Mit bis zu 100'000 Kbit/s Geschwindigkeit



Schneller surfen, günstig telefonieren und digital fernsehen mit HD-Qualität



Schneller surfen als mit dem schnellsten Swisscom DSL**
Jetzt mit 25'000 Kbit/s statt 5'000 Kbit/s Geschwindigkeit



Günstiger telefonieren
Ab 6 Rp./Min. mit dem günstigen Festnetzanschluss der Schweiz



Digital TV in HD-Qualität
Über 120 Sender, 6 davon in HD-Qualität

**Spezialangebot
nur gültig bis
31. August 2011**



monatlich
59.-*
statt 80.-

* Voraussetzung ist ein rückwegtauglicher Kabelanschluss von upc cablecom oder einem unserer Partnernetze. Die Kosten für diesen Anschluss (in der Regel CHF 25.05/Mt. plus obligatorische Urheberrechtsgebühr von CHF 2.25/Monat) sind bei Mietwohnungen meistens in den Nebenkosten enthalten. Preise gültig bis 31.08.2011 zzgl. CHF -.80/Mt. obligatorischer Urheberrechtsgebühr für Set-Top-Boxen mit Speicherfunktion. Mindestvertragsdauer 12 Monate. Für die Aktivierung der Dienste wird eine einmalige Gebühr von CHF 49.- erhoben. upc cablecom strebt an, bei neuen Vertragsabschlüssen auf die papierlose Rechnung umzustellen. Falls Sie Rechnungen auf Papier bevorzugen, erheben wir dafür CHF 1.50 pro Rechnung. Programmänderungen vorbehalten. ** Quelle: www.swisscom.ch; Stand: 16.05.2011. Swisscom bietet auch andere Internet-Abos an, www.swisscom.ch.

**Informieren
Sie sich
jetzt!**

**0800 550 800 oder
upc-cablecom.ch/kabelanschluss**

Mehr Leistung, mehr Freude.



upc cablecom

Institut für Schweizerisches und Internationales Baurecht
Universität Freiburg Schweiz
Stiftung für Juristische Weiterbildung Zürich

Institut pour le droit suisse et international de la construction
Université de Fribourg, Suisse



V E R G A B E T A G U N G
M A R C H É S P U B L I C S



- **FREITAG, 22. JUNI 2012**
ZÜRICH
KONGRESSHAUS, GOTTHARDSTRASSE 5

Die 6. Tagung zum aktuellen Vergaberecht

Detailinformationen zum Programm und
Anmeldung ab Dezember 2011 auf :
www.unifr.ch/baurecht

Der Tagungsprospekt wird an alle Abonnentinnen und
Abonnenten der Zeitschrift "Baurecht/Droit de la construction" verschickt.

- **MERCREDI, 13 JUIN 2012**
FRIBOURG
AUDITOIRE JOSEPH DEISS, PÉROLLES II

**Le rendez-vous des professionnel(le)s
des marchés publics !**

Les informations concernant le programme
détaillé et l'inscription se trouveront à partir de
décembre 2011 sur :
www.unifr.ch/droitconstruction

Le prospectus détaillé parviendra à tous les abonné(e)s
de la revue " Baurecht/Droit de la construction ".