

immobilia

DENKMALPFLEGE

SEITE4



IMMOBILIENPOLITIK. Ablehnung einer Unterstellung unter Geldwäschereigesetz.....	08
IMMOBILIENWIRTSCHAFT. Nachhaltige Quartierentwicklung.....	24
IMMOBILIENRECHT. Quoren für Stockwerkeigentümer-Beschlüsse.....	26

LEICHTES SPIEL?



URS GRIBI

«Niemand will offenbar Gefahr laufen, sich beim politisch-medialen Reizwort Geldwäscherei die Finger zu verbrennen.»

• Die Resultate der SVIT-Mitgliederumfrage lassen keine Zweifel zu: Die Risiken für Geldwäscherei im Immobilienhandel sind verschwindend klein. Bargeldtransaktionen finden im Alltag der Immobilienfachleute praktisch überhaupt nicht statt. Damit fällt die wichtigste mögliche Quelle dubioser Geldverschiebungen schon mal weg. Wer professionell Immobilien kauft oder verkauft, der tut dies über die Banken. Und diese unterstehen als Finanzintermediäre bereits dem Geldwäschereigesetz.

Sind die Signale richtig, die wir aus Bundesbern empfangen, dann liebäugeln zahlreiche bürgerliche Politiker damit, die bundesrätlichen Pläne einer Verschärfung des Geldwäschereigesetzes zu unterstützen. Niemand will offenbar Gefahr laufen, sich beim politisch-medialen Reizwort Geldwäscherei die Finger zu verbrennen. Viel eher werden einer ganzen Branche neue Vorschriften – und damit auch Mehrkosten – zugemutet.

So haben Bundesrat und Verwaltung natürlich leichtes Spiel. Niemand muss sich da wundern, wenn die Regulierungsdichte immer mehr zunimmt. Wenn Politik einfach darin besteht, stets auf Nummer Sicher zu gehen, koste es was es wolle.

Die Argumente in dieser Sache sind auf unserer Seite. Das heisst zwar noch nichts, ist uns aber Ansporn genug, gegen die Pläne des Bundesrates weiter zu kämpfen – ob mit oder ohne Unterstützung aus Bundesbern.

Ihr Urs Gribi •

Lesen Sie den Bericht zur Umfrage auf den Seiten 10–13.

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–

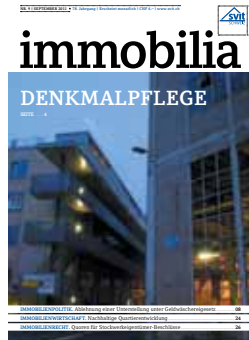


Brenner

Brennwerttechnik

Solarsysteme

Wärmepumpen



Titelbild:
Martin Bissig, Ex-Press

FOKUS

- 4 ZANKAPFEL DENKMALPFLEGE?**
Bisweilen gerät die Denkmalpflege vonseiten der Grundeigentümer in die Kritik. Doch wie konfliktträchtig ist das Verhältnis wirklich?
- 7 DENKMALPFLEGE UND HEIMATSCHUTZ IM CLINCH**
Im Rossberg bei Winterthur dürfen vier alte Häuser durch zeitgemässe Neubauten ersetzt werden. Das Bundesgericht hat eine Beschwerde des Zürcher Heimatschutzes abgewiesen.

IMMOBILIENPOLITIK

- 10 SCHIKANE FÜR DIE IMMOBILIENBRANCHE**
Eine vom SVIT durchgeführte Online-Umfrage zeigt, dass eine Unterstellung der Immobilienwirtschaft unter das Geldwäschereigesetz weder sinnvoll noch erforderlich ist.
- 13 STIMMEN AUS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT**
Immobilia hat Exponenten des SVIT und der Immobilienwirtschaft drei Fragen zum Thema Geldwäscherei gestellt.

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

- 14 HYPOTHEKARZINSEN WEITER AUF SINKFLUG?**
Gemäss Quartalsbericht des BWO bleibt die Nachfrage nach Wohneigentum anhaltend hoch.
- 23 WINCASA KOMPLETTIERT GESCHÄFTSLEITUNG**
Die Geschäftsleitung der Wincasa AG verfügt dank zwei neuen nun über sieben Mitglieder. Diese und weitere Meldungen im Monatsüberblick.
- 24 NACHHALTIGE QUARTIERENTWICKLUNG**
Nachhaltige Planung schliesst die Betrachtung der Quartiere oder Stadtteile mit ein.

IMMOBILIENRECHT

- 26 QUOREN IM STOCKWERKEIGENTUM**
Je nach Art der baulichen Massnahmen gelten unterschiedliche Quoren bei der Beschlussfassung der Stockeigentümergeinschaft.
- 28 UMGANG MIT STRAFTATEN**
In einer neuen Artikelserie behandelt die Immobilia das Thema die häufigsten Strafrechtsfragen im Zusammenhang mit Immobilien.

MANAGEMENT

- 30 SCHLECHTERE STIMMUNG BEI KMU**
Einer Umfrage von Ernst & Young zufolge blicken die KMU wenig euphorisch in die Zukunft.

BAU & HAUS

- 32 KOMFORTANSPRÜCHE KONTRA ENERGIEEFFIZIENZ**
Nachhaltigkeitsstandards führen in Neubauten teilweise zu komplexerer Haustechnik.
- 34 AUS ALT WIRD NEU**
In Brunnen steht ein besonders gelungenes Beispiel, wie ein Umbau das Erscheinungsbild eines Hauses völlig verändern kann.
- 39 NEUE SICHERHEITSVORSCHRIFTEN BEI AUZFÜGEN**
Die Standards für die Aufzugssicherheit wurden in Zürich und Genf bereits vor einiger Zeit erhöht, nun ziehen andere Kantone nach.
- 41 AUZFÜGE UND DENKMALSCHUTZ PASSEN ZUSAMMEN**
Ein moderner Glasaufzug wertet ein denkmalgeschütztes Haus in Aarberg auf.

IMMOBILIENBERUF

- 43 SEMINARE UND TAGUNGEN**
- 47 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN**

MARKTPLATZ

- 49 STELLENINSEKURATE**
- 54 PUBLIREPORTAGEN & PRODUKTE-NEWS**
- 68 BEZUGSQUELLENREGISTER**
- 71 ADRESSEN & TERMINE**
- 72 ZUGUTERLETTZ**
- 72 IMPRESSUM**

• **ZITIERT**



Die Pipeline ist gut gefüllt und die Marktnachfrage nach Anlageobjekten ist unverändert hoch. Dies führt teilweise zu stolzen Kaufpreisen. ”

CHRISTOPH CAVIEZEL

CEO Mobimo, zum Halbjahresergebnis mit einem Gewinnsprung gegenüber dem Vorjahr. Auch andere Immobiliengesellschaften wie Swiss Prime Site verzeichneten ein ausgezeichnetes Semester.



Verein diplomierter Spenglermeister der Schweiz
Association suisse des maîtres ferblantiers diplômés
Associazione svizzera dei maestri lattonieri diplomati

LIEBE IMMOBILIA-LESER,

der Verein dipl. Spenglermeister der Schweiz legt dieser Ausgabe der Immobilia einen Sonderdruck mit allen Objekten des Wettbewerbes «die Goldene Spenglerarbeit 2011» bei. Ziel des Wettbewerbes ist es, die Architektur und das Handwerk von Dachdeckungen und Fassadenbekleidungen in Dünoblech vorzustellen und bekannt zu machen. Der VDSS hofft, die Broschüre stösst auf Ihr Interesse und gefällt Ihnen.

Verein dipl. Spenglermeister der Schweiz

Zankapfel Denkmalpflege?

Bisweilen gerät die Denkmalpflege vonseiten der Grundeigentümer in die Kritik. Dabei verfolgt sie einzig das Ziel, Zeitzeugnisse für kommende Generationen zu sichern. Was bedeutet dies für die Interessen der Immobilienwirtschaft?

Gelungene Symbiose zwischen wirtschaftlicher Nutzung und Denkmalschutz – Sulzer Areal in Winterthur (Foto: Martin Bissig, Ex-Press).



CORINA ROELEVELN-MEISTER* •

DENKMALPFLEGE – EIN ROTES TUCH? Mit der aktuellen Kulturbotschaft vom Frühling 2011 legt der Bundesrat den Verpflichtungskredit für Heimatschutz und Denkmalpflege für die Periode 2012 bis 2015 auf jährlich knapp 21 Mio. CHF fest (Vorjahr 30 Mio. CHF). Dies zum Unmut von Denkmalpflege, Heimatschutz, Kantonen und Interessenverbänden, die in ihren Vernehmlassungsantworten dazu Stellung bezogen haben. Noch ist offen, wieweit der Bundesrat die Anpassungswünsche aus der Vernehmlassung berücksichtigt und den Betrag erhöht. Eines ist klar: Die Anzahl Fälle, die von der Denkmalpflege beurteilt werden, nehmen nicht ab. Auch die Denkmalpflegeverantwortlichen der Kantone müssen sich nach der Decke strecken. In der Stadt Basel beispielsweise konnten bisher jährlich 2 bis 3 Mio. CHF auf jeweils rund 100 neue Gesuchsteller verteilt werden. Nebst Bagatellanfragen geht es oft um kostspielige Sanierungsmassnahmen, denn historische Bauten sollten auch mit angemessenen Techniken und Materialien restauriert werden. Für die Grundeigentümer bedeutet dies, dass sie einen teilweise stattlichen Teil der Mehrkosten in Kauf nehmen müssen.

BERATENDES FACHGREMIIUM. Die Hauptaufgabe der Denkmalpflege ist es, die Baudenkmäler zu erhalten und zu pflegen. Zu diesem Zweck berät und unterstützt sie Bauherrschaften und Behörden – auch im Hinblick auf Umnutzungen, die mit den Eigenheiten des Baudenkmals verträglich sind, denn geeignete Nutzungen sind der Garant der langfristigen Erhaltung. Um diese Ziele bestmöglich zu erreichen, will die Denkmalpflege bereits bei der Projektierung mitwirken können.

«Immobilien» wollte in einer Diskussion mit Thomas Lutz, Stellvertreter der Denkmalpfleger des Kantons Basel-Stadt, und Daniel Conca, Bereichsleiter Immobilien und Recht in der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern und vormaliger Präsident der Schätzungsexpertenkammer SEK SVIT, der Frage auf den Grund gehen, ob oder warum Investoren und Eigentümer die Denkmalpflege scheuen.

Aktuelle Beispiele zeigen, dass die Immobilienwirtschaft den Bemühun-

gen der Denkmalpflege häufig ablehnend gegenübersteht. Daniel Conca, malen Immobilienbesitzer den Teufel an die Wand, oder hat die Unterschutzstellung effektiv einen Einfluss auf den Immobilienwert?

_Daniel Conca: Immobilienwerte schützenswerter Bauten sind tatsächlich anders. Die Restaurierung einer Bausubstanz ist bedeutend aufwendiger als ein Abbruch mit Neubau und kann andere Kosten generieren. Bauherren, Käufer oder Immobilienbesitzer sind oftmals verunsichert, indem sie nicht wissen, was auf sie zukommt. Der Besitzer muss Mehrkosten in Kauf nehmen, die er – im Falle einer Wohnliegenschaft – nicht in jedem Fall an die Mieter weitergeben kann. Durch die Sanierungspflicht ist er im weiteren Sinn in der Ausübung seiner Eigentumsrechte eingeschränkt.

_Thomas Lutz: Für jene, die noch nie mit der Denkmalpflege Kontakt hatten oder denen Know-how im Umgang mit historischen Bauten fehlt, kann das von Daniel Conca angesprochene Informationsdefizit ein Problem sein. Einerseits haben Immobilienbesitzer den falschen Verdacht, dass sie nach einer Unterschutzstellung überhaupt nichts mehr ändern dürften. Andererseits ist die freie Verfügung über ihr Eigentum tatsächlich durch ein öffentliches Interesse eingeschränkt. Bei Objekten, die für einen bestimmten Zweck gebaut wurden, ist das Konfliktpotenzial gering, solange die ursprüngliche Nutzung besteh-

ANZEIGE

Schädlings- bekämpfung

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



RATEX AG

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



Daniel Conca (links) und Thomas Lutz.

ten bleibt. Bei Gebäuden mit spezieller Nutzung, wie beispielsweise Mühlen wird es schwierig, wenn Erhaltungsziele und Umnutzung sich widersprechen. Nur ganz wenige Objekte können dann zu Denkmä-

» Der Besitzer muss Mehrkosten in Kauf nehmen, die er nicht in jedem Fall an die Mieter weitergeben kann.«

DANIEL CONCA, BEREICHSLEITER IMMOBILIEN UND RECHT IN DER LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG DER STADT BERN UND VORMALIGER PRÄSIDENT DER SCHÄTZUNGSEXPERTENKAMMER SEK SVIT

„Gelangt man dabei gar in den Bereich des Enteignungsrechts von gewissen Objekten?“

Thomas Lutz: Die Enteignungsfrage kommt oft dann ins Spiel, wenn es sich um stark unternutzte Parzellen handelt. Angenommen ein herrschaftliches Einfamilienhaus aus dem Anfang des letzten Jahrhunderts steht mitten in einer grossen Parzelle im teuren Grüngürtel einer Stadt. Eine höhere Ausnutzung der Parzelle wäre also baurechtlich möglich. Wird das Gebäude unter Denkmalschutz gestellt, ergibt sich die Frage, ob eine Mehrnutzung noch zulässig ist oder nicht. Zur Feststellung materieller Enteignung gibt es eine bundesgerichtliche Rechtsprechung, die

meiner Meinung nach den Eigentümern diesbezüglich einiges zumutet. Im Einzelfall bleibt in der Praxis zu prüfen, ob eine Schutzverfügung zu Entschädigungsansprüchen führt – und möglicherweise gar einen Verzicht auf die Schutzmassnahme nahelegt – oder ob mit einer suboptimalen Mehrnutzung ein beiderseitig akzeptabler Kompromiss zu finden ist.

„Offenbar handelt es sich bei den Schutzentscheiden teilweise auch um politische Entscheide. Ist es nicht an der Zeit, dass die Denkmalpflege einheitliche und klare Richtlinien erlässt, an denen sich Immobilienbesitzer oder -interessenten orientieren können?“

Thomas Lutz: Der Denkmalschutz ist kantonale geregelt. Die Verfahren und Entscheide über Schutzmassnahmen haben auch eine politische Komponente. Wichtiger Faktor für die rechtliche Sicherheit und Transparenz ist der Stand der Erfassung der Denkmäler in den Kantonen. Wir in Basel sind trotz dreissig Jahren Denkmalschutz mit der Inventarisierung noch nicht für alle Quartiere auf dem aktuellsten Stand, es wurde zeitweise zu akribisch recherchiert. Ist dieser Prozess jedoch einmal abgeschlossen, verfügen alle Beteiligten über die notwendige Klarheit. Solange dies noch nicht der Fall ist, kann es sehr wohl sein, dass ein Immobilienbesitzer erst bei einer Umbau eingabe vernimmt, dass er Besitzer eines schutzwürdigen Objekts ist. Dabei handelt es sich um eine für alle Beteiligten sehr unan-

genehme Situation, falls schon Planungsaufwand betrieben oder gar eine Investition für einen Abbruch getätigt wurde, der dann nicht erfolgen kann.

„Führt dies bei den Immobilienbesitzern zum erwähnten Unmut?“

Daniel Conca: Ein Investor verlässt sich auf das Inventar der Denkmalpflege. Aber auch bei inventarisierten Denkmälern nimmt die Denkmalpflege bei der Prüfung eines Bauvorhabens eine gewichtige Stellung ein und kann unter Umständen alsdann eine Liegenschaft unter Schutz stellen. Aus meiner Sicht drängt sich aber vor allem die Frage auf, was denn alles inventarisiert werden soll. Betrachten wir die Stadt Bern als Beispiel. Die Altstadt steht unter dem Schutz der Unesco – hier ist die Sachlage klar. Dann stehen aber auch in zahlreichen Quartieren ganze Strassenzüge unter Schutz – einige davon Zeitzeugen der gleichen Epochen. Ist das sinnvoll? Die Inventarisierung sollte doch abgeschlossen werden können, die Suche nach noch mehr schützenswerten Bauten der gleichen Zeitepoche ein Ende haben, so dass nur noch neuzeitliche Gebäude auf ihre Aufnahmewürdigkeit hin überprüft werden.

„Heisst das, Denkmalpfleger suchen sich ihre Arbeit selbst und gehen gelegentlich zu weit?“

Thomas Lutz: Zweifellos ist es so, dass jede Generation ihren Zugang zu Baudenkmalern wieder neu definiert. Derzeit beschäftigt uns die Zeit zwischen 1940 und

DENKMAL- PFLEGE UND HEIMATSCHUTZ IM CLINCH

1970. Neue Materialien und andere Konstruktionssysteme – Skelettbauweise, freie Grundrisse, Fassaden aus Metall und Glas – sind nicht mehr so langlebig wie früher. Entweder sind die Materialien nicht alterungsbeständig oder die Gebäude sind energietechnisch derart schlecht gebaut, dass eine konventionelle Substanzerhaltung nicht möglich ist. Gleichwohl sollen einige typische Architekturzeugnisse aus dieser Epoche für die Nachwelt erhalten bleiben. Rasches Handeln ist gefragt, weil diese Gebäude spätestens jetzt in einen Erneuerungszyklus kommen. Die Feststellung der Erhaltenswürdigkeit und die praktische Erhaltungsfähigkeit können widersprechend sein. Die Bewertung ist allerdings anspruchsvoll. Bei der traditionellen Architektur kommen klassische Bewertungskriterien zur Anwendung: Ist ein Haus typisch für die Region, trägt es zum geschlossenen Bild einer alten Sied-

» Denkmalschutz schafft Mehrwert.«

THOMAS LUTZ, STELLVERTRETENDER DENKMALPFLEGER DES KANTONS BASEL STADT

lung bei oder verfügt das Gebäude über ortsgeschichtlichen Zeugniswert? Bei Liegenschaften in der Nachkriegsmoderne fallen solche Bewertungskriterien meist weg und erfordern andere Massstäbe.

„Daniel Conca: Dem stimme ich zu. Nur ist es mir aus Sicht der Immobilienwirtschaft ein Rätsel, warum immer wieder ältere Gebäude erst bei einem Umbau auf ihre Schutzwürdigkeit hin überprüft werden müssen. Auch wenn ich verstehe, dass sich Sichtweisen im Laufe der Zeit ändern, erachte ich es wie bereits erwähnt als wichtig, dass die Inventarisierung abgeschlossen wird und auch ältere Bauten nicht immer wieder neu beurteilt werden. Anders bei Gebäude aus neueren Epochen. Werden diese unter Schutz gestellt, so bedeutet deren Sanierung nicht den gleichen finanziellen Aufwand, wie wenn mit traditionellen Materialien alte Gebäude restauriert werden müssen. Dennoch, mehr Ersatzbau müsste möglich sein.

„Fehlt demzufolge die Verlässlichkeit des Inventars?“

„Thomas Lutz: Das lässt sich nicht verallgemeinern, bestehen doch kantonal grosse Unterschiede. Allerdings wird ein Inventar immer wieder neu überprüft. Dabei kann es nebst Neuaufnahmen auch vorkommen, dass ein Gebäude aus dem Inventar entlassen wird.

„Verdichtung und energetische Sanierung sind relevante Themen für die Immobilienwirtschaft, gerade im städtischen Umfeld. Daniel Conca, fehlt Ihnen das Bekenntnis der Denkmalpflege zum verdichteten Bauen?“

„Daniel Conca: Das kann man so absolut nicht sagen. Es ist halt ein Zielkonflikt. Einerseits unterstützen die den heutigen Bedürfnissen angepassten Bauordnungen verdichtetes Bauen, andererseits äussern Denkmalpflege oder Heimatschutz Bedenken, das Stadtbild leide unter der Verdichtung. Private und institutionelle Investoren befinden sich zwischen diesen beiden «Fronten». Sie müssen bei Uneinigkeit länger als normal auf die Baubewilligung warten und haben praktisch keine Möglichkeit einzugreifen. Das müsste verbessert werden.

„Wie findet die Interessensabwägung verwaltungsintern statt?“

„Thomas Lutz: Bei der Verdichtung spielt die politische Güterabwägung eine entscheidende Rolle. Energie ist ein besonders aktuelles Thema. Ältere Gebäude sind aufgrund ihrer dicken Mauern und der häufig anzutreffenden Reihenbauweise energietechnisch kein so grosses Problem. Die Verbesserung der Fenster und die Dämmung des Dachbodens sind nur zwei Möglichkeiten einer energetischen Sanierung. Problematisch ist insbesondere die Dämmung der Aussenhülle, eine Energiesparmassnahme, die bei vermehrter Anwendung unter dem Aspekt «Ortsbild» nicht nur die Denkmalpflege vor Schwierigkeiten stellen würde.

„Nebst der Denkmalpflege sind Organisationen mit ähnlich gelagerten Interessen tätig – namentlich der Heimatschutz. Führt dies nicht zu einem «Overkill» in Sachen Denkmalpflege?“

„Thomas Lutz: Die Vereine, sei es der Schweizerische Heimatschutz oder deren dessen kantonale Sektionen, sind meist älter als die institutionalisierte, auf einer Gesetzesgrundlage agierende Denkmal-



In Rossberg fahren Bagger auf (photocase.com)

„Im Rossberg bei Winterthur dürfen vier alte Häuser abgebrochen und durch kernzonengerechte, zeitgemässe Neubauten ersetzt werden. Das Bundesgericht hat eine Beschwerde des Zürcher Heimatschutzes abgewiesen.“

Nach der Baurekurskommission IV und dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich hat nun auch das Bundesgericht die Baubewilligung für die Teilerneuerung des Weilers Rossberg geschützt und die vom Zürcher Heimatschutz gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts erhobene Beschwerde abgewiesen. Vier nicht mehr sinnvoll nutzbare Altbauten können nunmehr abgebrochen und durch zeitgemässe Neubauten ersetzt werden. Auch das Bundesgericht hat festgestellt, dass die Stadt Winterthur den Gestaltungsplan Rossberg korrekt ausgelegt und das Bauvorhaben zu Recht bewilligt hat. Der Gestaltungsplan bezweckt nicht die Erhaltung einer Bauernsiedlung, wie der Heimatschutz annimmt, sondern den Betrieb eines Golfplatzes unter Beibehaltung der baulichen Struktur des Wei-

lers und dessen bäuerlichen Charakters. Die bauliche Struktur des Weilers wird durch die Realisierung des Bauvorhabens nicht beeinträchtigt, sondern dank der Orientierung des Bauvorhabens an der heutigen Baumasse, der Beibehaltung der Firstrichtungen, der Anzahl Bauten, deren Stellung, der Erstellung von Schrägdächern und geschlossenen Baukörpern mit Holzverkleidung übernommen und fortgeführt. Der vom Heimatschutz angestrebte Substanzschutz hätte die formelle Unter- schutzstellung der streit- betroffenen Bauten vor- ausgesetzt. Eine solche ist jedoch nicht erfolgt, weil die Voraussetzungen hierfür nicht gegeben waren.

Gemäss Zürcher Heimatschutz genügt der planungsrechtliche Schutz durch Kernzonenbestimmungen nicht. Er werde dies in Zukunft vermehrt einfordern, damit Kernzonen auch in Zeiten des Baubooms ihre Funktion erfüllen könnten, die vom Zürcher Planungs- und Baugesetz zuge- schrieben werde, nämlich die Bewahrung schutzwürdiger Ortsbilder und Gebäudegruppen in ihrer Eigenart. ●

Kosten: Der langfristig günstige Energieträger. **Effizienz:** Dank Brennwerttechnik tiefere CO₂-Emissionen. **Umwelt:** Mit Ökoheizöl schwefelarm extrem niedrige Schadstoffemissionen; ideal in Kombination mit Solarenergie. **Versorgung:** Auf Jahrzehnte gesichert; dank Lagerung im eigenen Tank hohe Unabhängigkeit. **Unter dem Strich ist Heizen mit Öl die richtige Lösung.** Für Informationen über die moderne Ölheizung: Gratistelefon 0800 84 80 84 oder www.heizoel.ch

HEIZEN MIT ÖL

« Wir haben es von
allen Seiten betrachtet.
Und heizen mit Öl. »



» Liegenschaft und Nutzer sollten zusammenpassen.«

THOMAS LUTZ

pflege und nehmen andere Aufgaben war. Der Heimatschutz kümmert sich beispielsweise um Ortsbild- oder Landschaftsfragen und engagiert sich für die Baukultur allgemein. Insofern besitzen beide – Heimatschutz und Denkmalpflege – Bedeutung. Allerdings kommt es auch vor, dass die Bewertung von Einzelfällen divergiert – in der Öffentlichkeit werden die Institutionen auch häufig miteinander verwechselt oder gleichgesetzt.

In Basel haben wir eine gut funktionierende praktische Denkmalpflege, die ins Baubewilligungsverfahren eingebunden ist und professionelle Restaurierungs- und Baubegleitung leistet. Aktivitäten anderer Institutionen verwandter Zielsetzung sind dabei nicht sinnvoll. Etwas anderes ist die Ausübung des Verbandsbeschwerderechts. Es kann beispielsweise im Zusammenhang von Denkmalschutzverfahren Bedeutung erlangen, indem ein politischer Entscheid nochmals gerichtlich überprüft und gegebenenfalls korrigiert werden kann.

Daniel Conca: Genau dies sind die Spannungsfelder, in denen sich der Eigentümer bewegt. Bei einem Schutzverfahren ist es gerechtfertigt, dass sich der Fächer der Akteure öffnet. Innerhalb eines ordentlichen Verfahrens wirkt es erschwerend, wenn andere Interessengruppierungen mit weniger Kompetenzen als die Fachstelle ihre Empfehlungen dazu abgeben und die Behörden verpflichtet sind, diese Meinungen einzubinden. Noch zu wenig bekannt in der Immobilienwirtschaft ist der Schutzvertrag, in dem die Belange der Denkmalpflege unter den Parteien gemeinsam geregelt werden können – er kann eine Win-win-Situation für alle Beteiligten bedeuten.

„Inwieweit wird das Know-how zwischen Denkmalpflege und Immobilienwirtschaft ausgetauscht?“

Daniel Conca: Dank dem Thema Nachhaltigkeit ist man dem Denkmalschutz gegenüber heute anders eingestellt als früher. In der Immobilienwirtschaft versuchen besonders institutionelle Immobilienbesitzer sich mehr Know-how anzueignen. Mehr Wissen bedeutet Sicherheit und Partnerschaft mit der Denkmalpflege. Nicht zuletzt ist auch der SVIT stark am Wissensaufbau beteiligt und baut dies im Unterrichtsstoff seiner Immobilien-Ausbildungslehrgänge ein.

„Die Denkmalpflege ist sehr zurückhaltend bei der Abgabe von Empfehlungen, an wen sich Eigentümer für die Planung und Ausführung wenden sollen. Dementsprechend fühlen sie sich oft alleine gelassen. Welche Möglichkeiten haben die Ämter, trotzdem Hilfestellung zu bieten?“

Thomas Lutz: Tatsächlich ist es so, dass die Denkmalpflege gehalten ist, keine Personen- oder Firmenempfehlungen abzugeben. Mit der derzeitigen Überarbeitung des Basler Denkmalschutzgesetzes wird übrigens der bereits erwähnte Schutzvertrag – in Zürich erfolgreich angewendet, in Basel noch unbekannt – gesetzlich geregelt. Dieses Zusammenwirken von Denkmalpflege und Bauherr wird auch den fachlichen Austausch fördern. Leider sind sich Private nicht immer bewusst, welchen Mehrwert ihre Liegenschaft dank ihrer Schutzwürdigkeit besitzt. Die Schaffung der Basler Schutzzone in den 1980er Jahren hat seither diesbezüglich erstaunliche Wirkung entfaltet.

„Welche Massnahmen kann die Denkmalpflege ergreifen, wenn Besitzer schützenswerter Bauten ihre Liegenschaften nicht sanieren, sondern verkommen lassen?“

Daniel Conca: Im städtischen Gebiet kann es den Eigentümer gerade bei Massivbauten teuer zu stehen kommen, wenn er mit seiner abwartenden Haltung auf eine Entlassung aus dem Inventar hofft. Nebst entgangenen Mieteinnahmen wird eine Restauration noch teurer. Anders sieht es im ländlichen Raum aus: Dort verkommen tatsächlich viele in der Landwirtschaftszone liegende Bauten und müssen schliesslich abgerissen werden. Da vergibt sich der Eigentümer allerdings die Möglichkeit des bereits erwähnten Instrumentes der vertraglichen Unterschutzstellung, die den Ausbau zusätzlicher nutzbarer Geschossflächen erlauben würde.

„Welches sind aus Ihrer Sicht die wichtigsten Themen für die Zukunft der Denkmalpflege?“

Thomas Lutz: Ich erachte die Vermittlung als wichtige Grundlage, um mehr Vertrauen, Engagement und Verständnis für die Denkmalpflege zu schaffen. Weiter wünsche ich mir, dass die Diskussion um Nachhaltigkeit und Energie

mit Sachverstand geführt wird und nicht mit Polemik gegen die Denkmalpflege. Der Anteil schützenswerter Bauten, die mit Nachhaltigkeit schwer in Einklang zu bringen sind, ist verglichen mit der Gesamtzahl energetisch ungenügender Bauten vernachlässigbar. Auf die Stadt Basel bezogen sind rund 6,3% der bebauten Fläche in einer Schutzzone. Es ist mehr als fraglich, ob die Durchsetzung höchster Standards gerade bei diesen Gebäuden einen wirklichen Beitrag zur gesamten Energiebilanz leisten kann.

Daniel Conca: Meine Wünsche betreffen zum einen den Prozess: Er soll schlank gehalten werden und unter der Führung des Denkmalpflegers stehen, auch wenn noch weitere Fachstellen in den Prozess eingebunden sind. Im Weiteren muss der Denkmalpfleger auf genügend Ressourcen zurückgreifen können. Schliesslich wünsche ich mir Rechtssicherheit bei der Inventarisierung. Liegt diese vor, werden Entscheide auch viel seltener angefochten. ●



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

ANZEIGE

Trocktag

Wann's ums Trockne geht!

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

www.trocktag.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

Gegen schärfere Vorschriften

Die Mitgliederumfrage des SVIT Schweiz zur Geldwäscherei ergibt eindeutige Resultate: Die Immobilienprofis sprechen sich klar gegen eine Verschärfung der Vorschriften aus. Trotzdem hält der Bundesrat an seinen Plänen fest.

SIMON HUBACHER*

BARGELDZAHLUNGEN VERNACHLÄSSIGBAR.

Knapp 400 Personen nahmen an der vom SVIT Schweiz lancierten Online-Umfrage teil, allesamt aktiv in der Immobilienwirtschaft tätig und ausschliesslich Verbandsmitglieder. 96,6% der Befragten gaben an, dass es bei ihren Geschäftsbeziehungen in den vergangenen zehn Jahren nie den Verdacht einer Verletzung des schweizerischen Geldwäschereigesetzes (GwG) gab. Dass die Antworten anonym erfolgten, erhöht in diesem Fall die Zuverlässigkeit der gemachten Angaben, weil keine Rückschlüsse auf einzelne Personen möglich sind. Die klare Aussage bezüglich der Geldwäschereiproblematik ist auch darin begründet, dass Bargeld im Immobilienhandel nur eine vernachlässigbare Rolle spielt. Auch dies belegt die Umfrage eindrücklich: 88% antworteten, dass bei ihnen finanzielle Transaktionen im Zuge eines Kaufs oder Verkaufs einer Liegenschaft immer oder sehr oft von Bank zu Bank erfolgen. 97% gaben an, Anzahlungen oder Reservationsanzahlungen nur per Banküberweisung zu akzeptieren (siehe Detailergebnisse auf gegenüberliegenden Seite).

Als Finanzintermediäre unterstehen die Banken der Meldepflicht, wenn sie einen begründeten Verdacht auf Geldwäscherei hegen. Weil die Kontrollen streng und die Strafen drakonisch sind, haben die Banken in den vergangenen Jahren interne Kontrollmechanismen aufgebaut, die auch Immobilientransaktionen mit einschliessen. Darüber hinaus erfasst die Bestimmung des Strafgesetzbuches zur Bekämpfung der Geldwäscherei jedermann (also nicht nur Finanzintermediäre), der eine Handlung vornimmt, die geeignet ist, die Ermittlung der Herkunft, die Auffindung oder die Einziehung von Vermögenswerten zu vereiteln, die aus einem Verbrechen herrühren (zum Beispiel den Verkäufer, der vom Käufer Bargeld annimmt, von dem er weiss oder annehmen muss, das es krimineller Herkunft ist).

WIDER BESSERES WISSEN. In seiner Antwort auf einen Vorstoss von Nationalrat Pirmin Schwander zur Geldwäscherei, über den die «Immobilien» in der letzten Ausgabe berichtete, macht der Bundesrat eine bemerkenswerte Aussage: «Nichts lässt zurzeit darauf schliessen, dass der Schweizer Immobiliensektor systematisch zu Geldwä-



Die totale Überwachung ohne Verhältnis zwischen Aufwand und Nutzen: die vom Bundesrat geprüfte Unterstellung der Immobilienwirtschaft unter die Geldwäschereigesetzgebung (Bild: istockphoto.com).

schereizwecken missbraucht wird.» Trotz dieser unmissverständlichen und trotz der fast ausnahmslos über Banken abgewickelten Transaktionen im Immobilienhandel hält der Bundesrat an seiner Absicht fest, die Zügel anzuziehen, wie er in der selben Antwort schreibt: «Der Bundesrat anerkennt allerdings, dass ein Missbrauchsrisi-

„Nichts lässt zurzeit darauf schliessen, dass der Schweizer Immobiliensektor systematisch zu Geldwäschereizwecken missbraucht wird.»

ko nicht ausgeschlossen werden kann. Das Eidg. Finanzdepartement überprüft daher zusammen mit dem Eidg. Justiz- und Polizeidepartement diesen Bereich und wird bei erhöhtem Missbrauchsrisiko geeignete Massnahmen vorschlagen.»

AUSWEICHENDE ANTWORT. Das tat er schon 2005 – und stiess damals bei den Branchenverbänden, genau gleich wie heute, auf breite Ablehnung. Weil aufgezeigt werden konnte, dass der Immobilienhandel in der Schweiz bereits ausreichenden Vorschriften unterstellt ist, strich das Parlament 2008 den Passus, den Geltungsbereich des

Geldwäschereigesetzes auf Immobilienmakler auszudehnen, aus der Revisionsvorlage. Ob das wieder gelingt, bleibt offen. Denn heute beruft sich der Bundesrat auf mehrere parlamentarische Vorstösse, die eine Verschärfung der GwG-Vorschriften für die Immobilienwirtschaft fordern. Allerdings auf Basis von abstrusen, wenn nicht sogar exotischen Beispielen «dubioser» Immobilientransaktionen am Genfersee, die zudem nicht einmal nachgewiesen sind und nur auf aufgeregten Medienberichten beruhen. Es erstaunt deshalb nicht, wenn der Bundesrat auf Nationalrat Schwanders konkrete Fragen nach den Hintergründen der angeblich unsauberen Transaktionen in der Genferseeregion ausweichend antwortet: «Der Bundesrat hat weder über den Immobilienmarkt noch über die Liegenschaftsverkäufe die Aufsicht inne.»

Bei den Immobilienprofis sind die Meinungen längst gemacht: 88% der Umfrageteilnehmer befürchten, dass der Zusatzaufwand für ihr Unternehmen bei einer GwG-Unterstellung höher oder sehr viel höher ausfällt. 82% lehnen die bundesrätlichen Pläne wohl auch deshalb rundweg ab.



*SIMON HUBACHER

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

Quorum

Software



.net

Software
Stowe
Verwaltung
DMS
Portfolio
Makler
Internet

www.quorumsoftware.ch

KAUM VERDACHTSFÄLLE

«Gab es bei Ihren Geschäftsbeziehungen im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen in den vergangenen 10 Jahren den Verdacht einer Verletzung des schweizerischen Geldwäschereigesetzes?»

Nein (96,6%)

«Haben Sie Kenntnis davon, dass in Ihrem Unternehmen in den vergangenen 10 Jahren der Verdacht einer Verletzung des Geldwäschereigesetzes zur Anzeige gebracht wurde?»

Nein (99,7%)

«Haben Sie Kenntnis von Fällen ausserhalb Ihres Unternehmens, wonach bei Immobilien-transaktionen der Verdacht einer Verletzung des Geldwäschereigesetzes aufkam?»

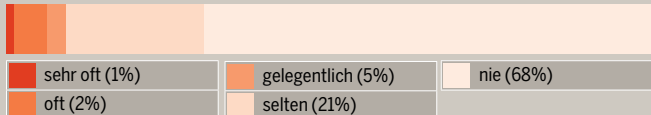
Nein (87,4%)

«Haben Sie Kenntnis von Fällen ausserhalb Ihres Unternehmens, wonach bei Immobilien-transaktionen der Verdacht einer Verletzung des Geldwäschereigesetzes zur Anzeige gebracht wurde?»

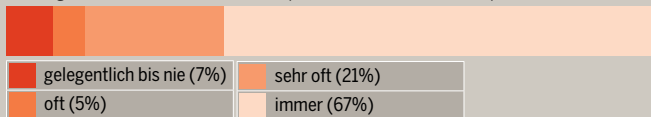
Nein (97,5%)

MARGINALE BEDEUTUNG VON BARGELDTRANSAKTIONEN

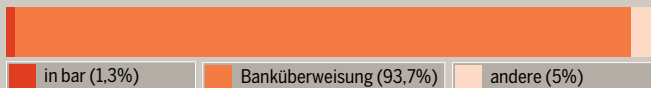
«Wie oft erfolgen in Ihrem Unternehmen Bargeldtransaktionen im Zuge eines Kaufs oder Verkaufs von Liegenschaften?»*



«Wie oft erfolgen finanzielle Transaktionen im Zuge eines Kaufs oder Verkaufs von Liegenschaften von Bank zu Bank (Geldinstitut zu Geldinstitut)?»*

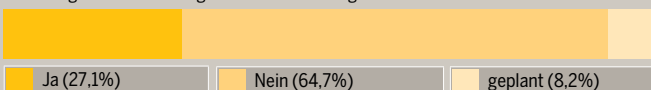


«Wie nehmen Sie Anzahlungen oder Reservationsanzahlungen bei Immobilien-transaktionen entgegen?»

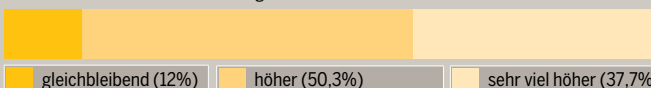


ERHEBLICHER ZUSATZAUFWAND

«Bestehen in Ihrem Unternehmen interne Vorschriften zur vertieften Prüfung der Herkunft von Kundengeldern im Zusammenhang von Immobilientransaktion hinsichtlich einer möglichen Verletzung des Geldwäschereigesetzes?»



«Wie schätzen Sie den Zusatzaufwand für Ihr Unternehmen ein, wenn Immobilien-transaktionen dem Geldwäschereigesetz unterstellt würden?»



*Die Summe aller Werte weicht durch Rundung von 100% ab.



Wir bewegen. In Herisau und im weiteren Umkreis.

Täglich nutzen weltweit 1 Milliarde Menschen Aufzüge, Fahrtreppen und innovative Mobilitätslösungen von Schindler. Hinter unserem Erfolg stehen 43 000 Mitarbeitende auf allen Kontinenten.



STIMMEN AUS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

● «Immobilien» hat Exponenten des SVIT und der Immobilienwirtschaft drei Fragen zur Unterstellung unter die Geldwäschereigesetzgebung gestellt:

1. Braucht es eine Verschärfung des GwG für die Immobilienwirtschaft?
2. Finanzielle Transaktionen bei Immobiliengeschäften laufen fast ausnahmslos über Banken ab, die dem GwG unterstellt sind und die Herkunft prüfen. Genügt dies, um Verletzungen des GwG im Immobilienbereich zu verhindern?
3. Gibt es auch Vorteile, wenn die Immobilienwirtschaft dem GwG unterstellt wäre? ●



Claude Ginesta, CEO Ginesta Immobilien AG

1. Nein.
2. Die Idee aus Bern, die Immobilienwirtschaft nach GwG zu regulieren ist unverständlich. Das Eigenkapital der Käufer wie auch die Hypotheken kommen bei Immobilienverkäufen zu 100 Prozent von Schweizer Banken und Versicherungen. Diese sind bereits reguliert. Wenn diese Finanzinstitute ihre Arbeit korrekt machen, dann ist das Kapital für die Liegenschaftskäufe bereits nach GwG geprüft worden. Falls trotzdem Gelder fließen, die das GwG verletzen, dann kann der Staat bei Liegenschaften mit einer Veräusserungsbeschränkung die Liegenschaften rasch blockieren und die Hand darauf halten. Dieses Mittel ist bei normalen Kundengeldern auf Banken viel schwieriger, da die Gelder innert Stun-

den die Schweiz verlassen könnten. Liegenschaftsbesitzer sind ausserdem in der Schweiz steuerpflichtig, was bei Bankkunden (mit nicht deklarierten Geldern) nicht zwingend der Fall ist. Mit der Steuerpflicht kann der Staat rasch kontrollieren, woher die Gelder stammen, falls diese bisher nicht versteuert wurden. Der GwG-Käufer enttarnt sich selber!

3. Hierfür müsste man genauere Informationen erhalten, wie weit die GwG-Abklärungen bei Immobilientransaktionen gehen würden. Eine komplexere Transaktionsstruktur ruft nach besser ausgebildeten Fachleuten, welche in der Lage sind, die Liegenschaftsverkäufe ordnungsgemäss zu betreuen. Hier könnte der findige Immobilienmakler hoffen, dass es zukünftig für Private sowie unausgebildete Wald- und Wiesenmakler nicht mehr möglich wäre, Liegenschaftsverkäufe selber zu betreuen. Eine abschliessende Beurteilung ist nach heutigem Kenntnisstand jedoch für mich nicht möglich, hier fehlen die konkreten Vorschläge aus Bern sowie allfällige Ausführungsbestimmungen.



Urs Gribi, Unternehmer und Präsident SVIT Schweiz

1. Die Regulierungswut erfasst immer mehr auch die Immobilienwirtschaft. Das beobachten wir von Verbandsseite seit längerem. Für mich ist eine Verschärfung des GwG pure Interessen- und Wahlkampfpolitik, und

hat nichts mit der Praxis zu tun. Dagegen setzt sich der SVIT Schweiz mit aller Kraft zur Wehr. 2. Jahrelang wurde von linker Seite verlangt, dass die Banken ihnen anvertraute Gelder prüfen und ihrer Sorgfaltspflicht nachkommen. Inzwischen verfügen wir über gesetzliche Vorschriften, die weltweit zu den schärfsten zählen. Zählt das plötzlich nichts mehr? Es grenzt an Schikane, wenn die Prüfungspflicht der Gelder nun grundlos ausgeweitet werden sollte. 3. Ich sehe derzeit keine Vorteile.



Tayfun Celiker, Direktor SVIT Schweiz

1. Was ich von unseren Mitgliedern höre, also von den Immobilienprofis im Praxisalltag, deckt sich mit den Ergebnissen unserer Umfrage: Geldwäscherei stellt in der Immobilienwirtschaft kein Problem dar, das nun mit verschärften Massnahmen bekämpft werden müsste; wer das Gegenteil behauptet, stellt eine

ganze Branche samt ihren Kunden unter Generalverdacht. Das ist völlig verfehlt. 2. Die Banken nehmen ihre Aufgabe wahr, verfügen auch über das entsprechende Know-how und sind ein wichtiger Partner für die Immobilienbranche. 3. In letzter Konsequenz müsste der Verband als Dachorganisation der Immobilienwirtschaft wohl eine SRO gründen, was heute betrachtet mit mehr Nach- als Vorteilen verbunden wäre. Insbesondere für die Mitglieder, auf die höhere Kosten und viel mehr Aufwand zukäme.



Marco Uehlinger, Geschäftsleiter Markstein AG und Präsident Schw. Maklerkammer (SMK)

1. Nein.
2. Ja, die Prüfung ist ausreichend und vor allem auch bei der richtigen Stelle angesiedelt, näm-

lich beim Zahlungsverkehrsprofil! 3. Einziger Vorteil wäre, ein weiteres Sicherungsinstrument eingeschaltet zu haben, aber ob dies wirklich ein Vorteil ist, bezweifle ich. Ich sehe grundsätzlich nur Nachteile und vor allem auch grossen Aufwand. Solange die Geldflüsse über Finanzinstitute laufen, bringt die Unterstellung nichts. In der Praxis würde dies eher Probleme mit sich bringen.

SCHWEIZ

STÜTZUNG DES WERKPLATZES SCHWEIZ

Der Bundesrat hat am 31. August 2011 beschlossen, den Folgen der Wechselkursproblematik für den Werkplatz Schweiz mit einem kurz- und mittelfristigen «Massnahmenpaket 2011» zu begegnen. Hauptanliegen sind die Sicherung von Arbeitsplätzen sowie die langfristige Standortattraktivität der Schweizer Volkswirtschaft. Kurzfristig spürbare Entlastungen werden in den Bereichen Exportförderung und Verkehr anvisiert; mittelfristig soll mit Investitionen im Tourismus sowie in Technologie und Innovation der Standort Schweiz gestärkt werden. Weiter soll die Arbeitslosenversicherung alimentiert werden, um bei Bedarf Kurzarbeitsentschädigungen ausrichten zu können. Dieses erste Paket, das dem Parlament in der Herbstsession unterbreitet wird, soll 870 Mio. CHF kosten. Ein «Massnahmenpaket 2012» wird dem Parlament in der Wintersession unterbreitet.

HYPOTHEKARISCHER REFERENZZINSSATZ BLEIBT BEI 2,75%

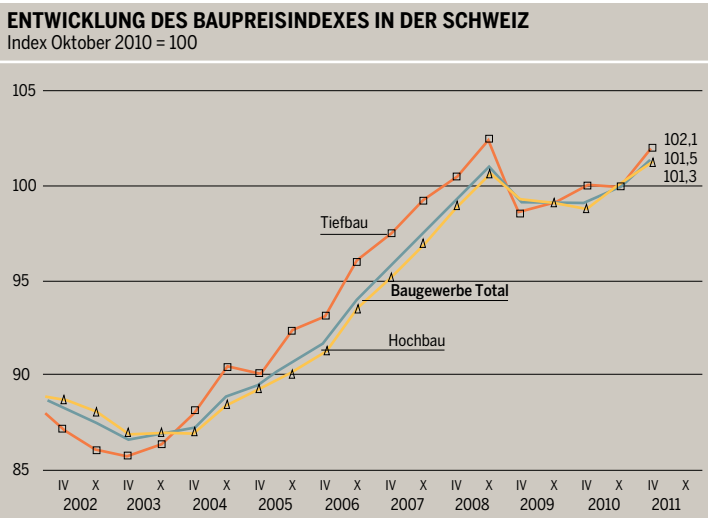
Der hypothekarische Referenzzinssatz beträgt 2,75% und verbleibt damit auf demselben Stand wie der letztmals publizierte Satz. Der Durchschnittszinssatz per 30. Juni 2011 ist gegenüber dem Vorquartal von 2,54% auf 2,51% gesunken. Der mietrechtlich massgebende Referenzzinssatz beträgt somit weiterhin 2,75%, da der Durchschnittszinssatz nicht auf oder unter den für eine weitere Anpassung relevanten Wert von 2,43% gesunken ist.

Sinken Hypothekarzinsen weiter?

Das Bundesamt für Wohnungswesen hält es im vierteljährlich erscheinenden Überblick über den Wohnungsmarkt für möglich, dass der Referenzzinssatz nach dem Zinsentscheid der SNB im nächsten Jahr noch weiter sinkt.



Tiefe Hypozinsen halten die Bauwirtschaft auf Trab (krockenmitte / photocase.com).



RED.* **WEITERER ANSTIEG DER WOHNUNGSPRODUKTION.** Im Jahr 2010 dürften über 41 000 Wohnungen neu erstellt worden sein. Vorlaufende Indikatoren, speziell die mit knapp 70 000 weiterhin ausgesprochen hohe Zahl von sich in Bau befindlichen Wohnungen, aber auch die Zahl der jüngst erteilten Baubewilligungen, lassen auch im laufenden und im kommenden Jahr eine Produktionsziffer deutlich oberhalb von 40 000 erwarten. Weiter führen die von der Politik geschaffenen Anreize zur energetischen Erneuerung wie auch die im Nachgang zur Katastrophe von Fukushima aufgekommene Diskussion über Energieproduktion und -verbrauch zu einer verstärkten Renovationsstätigkeit.

LEICHT ANSTIEGENDE BAUPREISE. Seit gut 2 1/2 Jahren müssen Hypothekendarlehen mit variablem Zinssatz noch zu Sätzen zwischen 2,25 und 3% verzinst werden. Ein noch tieferes Niveau weisen die Sätze von Festhypotheken auf, besonders nach der seit Anfang August durch die SNB angestrebten Senkung/Verengung des Zinsbandes

für den Dreimonats-Libor. Der Baupreisindex ist von 2003 bis Herbst 2008 ununterbrochen angestiegen. Nach einem leichten Rückgang im vorangehenden Halbjahr haben sich die Baupreise ab April 2009 stabilisiert. Im Herbst 2010 hat wieder eine moderate Preissteigerung eingesetzt, welche sich im vergangenen Halbjahr leicht beschleunigte.

STABILE LEERWOHNUNGSQUOTE. Am 1. Juni 2010 standen in der Schweiz knapp 37 000 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von 0,94% entsprach. Während die Kantone Jura, Solothurn und Glarus Leerstandsziffern von rund 2% aufwiesen, standen in den Kantonen Genf, Zug, Basel-Landschaft und Waadt weniger als 0,5% aller Wohnungen leer. Im laufenden Jahr dürfte sich die Leerstandsquote wiederum nur sehr geringfügig erhöhen. Erste Resultate zeigen ein disperses Bild: Während die Anzahl Leerwohnungen in Winterthur, der Stadt Zürich oder in Grenchen sank, sind in den Kantonen Genf, Waadt und Zürich leicht ansteigende Quoten zu verzeichnen. In der Stadt

Bern blieb die Leerstandsquote im Vergleich zum Vorjahr stabil.

MODERATER ANSTIEG DES BESTANDESMIETINDEXES. Seit dem 10. September 2008 ist der vom BWO vierteljährlich publizierte hypothekarische Referenzzinssatz für Mietverhältnisse in der ganzen Schweiz gültig. 2009 ermässigte sich dieser in zwei Schritten um total einen halben Prozentpunkt. Im Dezember 2010 erfolgte eine weitere Reduktion um einen Viertel Prozentpunkt. In den nächsten Monaten dürfte sich der Referenzzinssatz nicht verändern. Hingegen könnte es nach dem bereits erwähnten Zinsentscheid der SNB im nächsten Jahr zu einer nochmaligen Senkung kommen. Auch aufgrund der allgemeinen Teuerungssituation sowie der Lage auf dem Mietwohnungsmarkt kann deshalb in den nächsten Monaten von einem moderaten Anstieg des Mietpreisindex ausgegangen werden.

WEITERER ANGEBOTS- UND TRANSAKTIONS- PREISANSTIEG. Seit gut elf Jahren steigen die Angebotspreise in allen Wohnungskategorien an. Die Zunahme bei den Angebotsmieten ist in den letzten Monaten wieder etwas stärker als zu Beginn des laufenden Jahres. Auch die Preise im Wohneigentumsbereich sind weiter angestiegen. Dieses Wachstum dürfte nach dem Zinsentscheid der SNB vorderhand andauern, da die Nachfrage nach Wohneigentum weiterhin hoch ist.

ANZEIGE



www.visualisierung.ch

SCHWEIZ

INSOLVENZEN AUF VORJAHRESNIVEAU

Gemäss Medienmitteilung von Dun & Bradstreet gingen im Juli 2011 insgesamt 556 Firmen in Konkurs. Dies sind 16% mehr als im Vorjahresmonat. 394 dieser Konkurse (+13%) wurden durch die Zahlungsunfähigkeit von Firmen verursacht. Von Januar bis Juli 2011 registrierte Dun & Bradstreet insgesamt 3662 Firmenkurse, was einer Zunahme von 5% gegenüber der Vorjahresperiode entspricht. Die Insolvenzen blieben mit 2463 Fällen stabil auf dem Vorjahresniveau. Das höchste Insolvenzrisiko besteht im Gastgewerbe, Baugewerbe und Handwerk. Mit 23 741 Neueintragen (+7%) von Firmen von Januar bis Juli 2011 hält der Gründungsboom an. Die höchste Firmendichte weisen die Kantone Zug, Nidwalden und Obwalden aus, die geringste die Kantone Uri, Aargau und Solothurn.



Im Gastgewerbe besteht ein hohes Insolvenzrisiko.

STADTERNEUERUNG IM NETZ

Der Internetauftritt der Stadt Zürich zu den städtebaulichen Entwicklungsgebieten wurde umfassend überarbeitet und neu strukturiert. Erstmals sind für das Fachpublikum und die breite Öffentlichkeit auch dynamische Karten und Kennzahlen am Bildschirm abrufbar. Der Neuauftritt orientiert sich an der GIS-Strategie der Stadt Zürich sowie an den Legislatorschwerpunkten «eZürich» und «Stadt und Quartiere gemeinsam entwickeln». Er bietet umfangreiches Text- und Bildmaterial zu Entwicklungskonzepten, Verfahren sowie geplanten und realisierten Projekten in zehn Gebieten. www.stadt-zuerich.ch/entwicklungsgebiete

WEITERHIN ROBUSTE BAUKONJUNKTUR

Die Umsätze im Schweizer Bauhauptgewerbe sind im zweiten Quartal 2011 im Vergleich zum Vorjahr um 3,1% gestiegen. Stark waren erneut der Wohnungsbau (+2%) sowie der Tiefbau (+9,8%). Weiterhin rückläufig sind die Umsätze beim Wirtschaftsbau (-7,6%). Auch die Auftragseingänge sanken hier um 20,6%. Zwar sind viele Bürogebäude in Planung,

aber angesichts der weltwirtschaftlichen Lage und der Frankenstärke dürfte die Investitionsbereitschaft in Produktionsgebäude gerade bei Firmen mit hohem Exportanteil auch in den nächsten Quartalen gering bleiben. Der weiter angestiegene Arbeitsvorrat (13,9 Mrd. CHF) lässt für die nächsten Quartale stabile bis leicht steigende Umsätze erwarten. Dies geht aus der neusten Quartalsstatistik des Schweizerischen Baumeisterverbandes (SBV) hervor. Sie basiert auf einer Erhebung bei 1619 Baufirmen.



KAUM SPÜRBARER RÜCKGANG DER ANGEBOTSMIETEN

Die Schweizer Angebotsmieten weisen im Juli 2011 einen leichten Rückgang von 0,1% aus. Der Homegate-Index «Schweiz» liegt neu bei 118,0 Punkte. Im Vergleich zum Juli 2010 stiegen die Mieten um 1,9%. In den Regionen Basel (-0,1% auf 110,4 Indexpunkte) und Zürich (-0,4% auf

116,7 Indexpunkte) wird ebenfalls ein Rückgang beobachtet, während die Angebotsmieten in der Region Bern um 0,6% zulegen (Indexstand 122,0 Punkte). Im Vergleich zum Vorjahresmonat steigen die Mieten in Bern um 2,6%, in Zürich um 1,5% und in Basel um 1,0%. Im Juli 2011 verzeichnen die Angebotsmieten im Segment der grossen Wohnungen erstmals seit zwölf Monaten einen Rückgang um 0,2% (Indexstand 119,8 Punkte). Die Mieten der neuen und alten Wohnungen gehen im Juli um 0,2% bzw. um 0,1% zurück (Indexstand 120,7 Punkte bzw. 117,3 Punkte). Keine Veränderung gibt es im Bereich der kleinen Wohnungen, für die der Index auf 117,3 Punkte stagniert.

ANSTIEG DER REALEN BAUAUSGABEN

Gemäss den provisorischen Resultaten der Baustatistik des Bundesamtes für Statistik (BFS) des Jahres 2010 erhöhten sich die Bauausgaben im Jahresvergleich nominal um 4,5% auf 57 Mrd. CHF. Unter Berücksichtigung einer Bauteuerung von 0,45% im Jahr 2010, stiegen die realen Bauausgaben um 4%. Die für das Jahr 2011 gemeldeten Bauvorhaben lassen einen An-

ANZEIGE

“ Ich gehe hin, weil ich dort auf neue Ideen und alte Bekannte stosse. ”

Mehr zu den Premieren und Highlights auf swissbau.ch

swissbau

Basel 17–21|01|2012

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

stieg der gesamten Bauausgaben um 2,7% erwarten. Bei den Vorhaben im Bereich der öffentlichen Unterhaltarbeiten zeichnet sich ein Zuwachs um 15,1% ab, die Bauinvestitionen nehmen voraussichtlich um 1,7% zu. Die Bauinvestitionen in Neubauprojekte dürften im Jahr 2011 um 1,3% sinken, jene in Umbauprojekte dagegen um 9% zunehmen.

KAUM NOCH FREIE WOHNUNGEN

Der Wohnraum im Kanton Basel-Stadt wird knapper: Innert eines Jahres hat die Zahl der leeren Wohnungen um einen

Drittel auf 522 abgenommen. Auch in Baselland ging der Leerbestand zurück, allerdings nur um rund 4% auf 572 Wohnungen, wie das Statistische Amt Basel-Stadt und der SVIT beider Basel mitteilen. Die Leerwohnungsquote sank per 1. Juni 2011 in Basel-Stadt von 0,7 auf 0,5% und in Baselland von 0,5 auf 0,4%. Erstmals seit 1994 gibt es im Baselbiet mehr Leerwohnungen als im Stadtkanton. Um die wachsende Wohnungsnachfrage befriedigen zu können, muss nach Ansicht des SVIT beider Basel die Produktion in Basel-Stadt markant gesteigert werden. Eine weiter sinkende Leer-

standsquote könnte gemäss SVIT zu höheren Mietpreisen führen. Einen neuen Höchstwert hat das Angebot an Geschäftsräumen in den beiden Kantonen erreicht: Es nahm gegenüber 2010 zwar nur um 2000 auf 324 000 m² zu, übertrifft aber den bisherigen Rekord von 2007 um 0,6%. Gewachsen ist in beiden Basel vor allem das Angebot an Büro-, Laden- und Gewerbeflächen. Rückläufig waren dagegen die Lagerflächen, dies vor allem aufgrund einiger weniger Neuvermietungen im Landkanton.



tumswohnungen je nach Lage und Preiskategorie.

NAHEZU 7,9 MILLIONEN EINWOHNER

Das Bundesamt für Statistik (BFS) veröffentlicht die ersten definitiven Ergebnisse der neuen Volkszählung, die auf Daten von Verwaltungsregistern beruhen. Ende des Jahres 2010 belief sich die ständige Wohnbevölkerung der Schweiz auf 7 870 100 Einwohner. Dies entspricht einem Anstieg um 84 300 Personen gegenüber 2009. Diese Zunahme um 1,1% ist vergleichbar mit denjenigen der Jahre 2007 und 2009. Ein Viertel der in der Schweiz wohnhaften Personen wurden im Ausland geboren und sind in die Schweiz eingewandert. Ausserdem lebt jede achte Person in der Schweiz in einer der fünf Städte Zürich, Genf, Basel, Lausanne und Bern.

ANGESPANNTER WOHNUNGSMARKT IM KANTON SCHWYZ

Der Leerwohnungsbestand im Kanton Schwyz hat sich auch in diesem Jahr nicht markant verändert. Wie die alljährliche Erhebung der Schwyzer Kantonalbank bei den Schwyzer Gemeinden zeigt, standen im ganzen Kantonsgebiet per 1. Juni 2011 lediglich 534 Wohnungen (Vorjahr 631) leer. Es ergeben sich jedoch regionale Unterschiede. Gemäss Statistik waren per 1. Juni im Bezirk Schwyz 136 Leerstände zu verzeichnen (-47 gegenüber dem Vorjahr), im Bezirk Gersau 25 (+20) und im Bezirk March sind es 233 (-65). Im Bezirk Einsiedeln standen per Stichtag 33 (-49) Einheiten leer, im Bezirk Küssnacht 30 (+10) und im Bezirk Höfe 77 (+34). Die Kantonalbank erwartet weiterhin eine differenzierte Preisentwicklung für Einfamilienhäuser und Eigen-

PILOTPROJEKT FÜR «SMART METERING» BEENDET

Intelligente Stromzähler könnten dabei helfen, mit Energie sparsamer umzugehen. Die notwendigen Investitionen sind allerdings hoch. UPC Cablecom hat mit der Elektrizitätsversorgung Altendorf AG ein Pilotprojekt abgeschlossen, das zeigt, dass für das «Smart Metering» bestehende Infrastrukturen genutzt werden können. 4 bis 5% Einsparpotential beim Energieverbrauch sollten im Durchschnitt möglich sein; in einzelnen Studien wurde ein Potential von bis zu 15% ermittelt. Beim «Smart Metering» werden Daten über die aktuell verbrauchte Strommenge direkt an den Energieversorger gesendet. Das er-

ANZEIGE



Die Zukunft gestalten!

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

Master of Advanced Studies (MAS)

Real Estate Management (Immobilienökonomie)

Zertifikatslehrgänge (CAS)

Immobilienbewertung | Immobilienmanagement | Immobilienplanung

Informieren Sie sich über diese attraktiven Bildungschancen.

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

FHS St.Gallen

Hochschule für Angewandte Wissenschaften

FHO Fachhochschule Ostschweiz www.fhsg.ch

möglicht den Verbrauchern einen effizienteren Umgang mit Strom. Auch die Energieversorger können ihre Netze so besser nutzen. In den USA und Teilen Europas werden intelligente Stromableser schon flächendeckend eingesetzt. In der Schweiz gibt es bislang nur Pilotprojekte.



PROJEKTE

ABSTIMMUNG FÜR GUTE BAUTEN IN ZÜRICH

Ende September verleiht die Stadt Zürich die Auszeichnung für gute Bauten. Zum ersten Mal gibt es 2011 einen Publikumspreis. Alle Interessierten können mittels E-Voting ihre Favoriten küren. Gleichzeitig bietet die mobile Internetseite Informationen und Bilder zu allen seit 1945 ausgezeichneten Bauten. Unter der Leitung von Stadtrat André Odermatt hat die Fachjury 32 Bauwerke ausgewählt, die am 29. September 2011 eine Auszeich-

nung oder eine Anerkennung erhalten. Der Gewinner des E-Votings erhält an der Preisverleihung Ende September den Publikumspreis. www.stadt-zuerich.ch/gute-bauten



Als Guter Bau im Jahr 2006 ausgezeichnet: Bibliothekseinbau Universität Zürich, Rämistrasse 74 (Foto: Georg Aerni, Zürich).

BAUEINGABE FÜR CHOLPLATZ IN BÜLACH

Allreal plant in Bülach auf eigenem Land die Wohnüberbauung Cholplatz. Das Bauprojekt umfasst fünf Mehrfamilienhäuser mit total 82 Eigentumswohnungen im Minergie-Standard. Das längliche Mehrfamilienhaus und die vier Punkthäuser wurden von den Architekten Baumschlager Eberle entworfen. Der Baubeginn ist für Frühjahr 2012 geplant, der Bezug erfolgt voraussichtlich ab Herbst 2013.

ANZEIGE



GUTE KONTAKTE. GUTE GESCHÄFTE. »

EXPO REAL – die größte Immobilienmesse Europas



Im Oktober schlägt das Herz der europäischen Immobilienwelt in München. 36.000 Teilnehmer und 1.650 Aussteller auf 64.000 qm in sechs Messehallen stehen für exzellentes Networking und lukrative Projekte. Erleben Sie die positiven Impulse, die Ihnen der persönliche Austausch mit Entscheidern und Experten auf der EXPO REAL bietet. Verbinden Sie gute Geschäfte mit Genuss: in München, der Stadt mit Herz und Charme und einem der attraktivsten Immobilienstandorte. Profitieren Sie von der guten Erreichbarkeit im Zentrum Europas. Kommen Sie 2011 zur EXPO REAL nach München!

**EXPO
REAL**

IT'S REAL BUSINESS

Jetzt Ticket buchen:
www.exporeal.net/switzerland »

14. Internationale Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen, 4.–6. Oktober 2011, Dienstag–Donnerstag, Neue Messe München

ERSTES MINERGIE-A-ECO GEBÄUDE IM KANTON ST.GALLEN

Mit dem Spatenstich an der Sonnenbergstrasse in Abtwil wird das erste Minergie-A-Eco Gebäude im Kanton St.Gallen realisiert. Dank hoch wärmegeämmter Gebäudehülle und effizienter Technik ist der Energiebedarf dieses Hauses sehr tief. Wärme und Strom für die Raumwärme, das warme Wasser und die frische Luft werden mit solarer Wärme und Solarstrom am Gebäude selbst erzeugt. Die Graue Energie für das Erstellen des Gebäudes ist begrenzt, Geräte und Leuchten stammen aus den besten Energieklassen. Der Kanton St.Gallen unterstützt das Gebäude in Abtwil als Pilot- und Demonstrationsobjekt mit einem finanziellen Beitrag. Für Neubauten im Kanton St. Gallen gelten bereits heute strenge Vorschriften für den Energieverbrauch.



Stefan und Simon Truog erhielten als Generalunternehmer und Investoren das Minergiezertifikat.

ABÄNDERUNGSGESUCH FÜR PROJEKT ESCHERPARK

Der Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund Siat hat bei den Baubehörden der Stadt Zürich das Abänderungsgesuch für das Projekt Escherpark eingereicht. Dieses erfolgt aufgrund diverser

Anpassungen am Projekt, die das Resultat von Gesprächen mit Rekurrenten waren. Im Gegenzug ziehen die Rekurrenten bei Bewilligung des Gesuches ihre Rekurse zurück. Aufgrund der Rekurse hat sich der Baubeginn der ersten Etappe um eineinhalb Jahre verschoben. Die Baufreigabe wird für den Herbst 2011 erwartet, der Baubeginn ist neu anfangs 2012 vorgesehen. Die bestehende Liegenschaft «Escherpark» aus dem Jahr 1942 umfasst 13 Mehrfamilienhäuser mit 74 Wohnungen. Die knapp 70-jährigen Häuser befinden sich mehrheitlich in abgenutztem Zustand und weisen alters- und qualitätsbedingte Schäden auf. Der Neubau strebt das Gütesiegel für nachhaltige Immobilien «Greenproperty» an.

ÖFFENTLICHE AUFLAGE GESTALTUNGSPLÄNE BELVOIRPARK

Die privaten Gestaltungspläne Belvoirpark Restaurant und Belvoirpark Hotelfachschule liegen vom 31. August bis mit 1. November 2011 öffentlich auf. Die Gestaltungspläne stellen den Schutz des Gartendenkmals Belvoirpark und der denkmalgeschützten Villa Belvoir sowie den Betrieb des Restaurants und der Hotelfachschule langfristig sicher. Die Umgebung im Bereich des Restaurants soll neu gestaltet werden, für das Schulungsgebäude ist ein Ersatzneubau geplant.



VERANSTALTUNGEN

38. SCHWEIZER IMMOBILIENGESPRÄCH

Am 22. September 2011 findet das 38. Schweizer Immobiliengespräch zum Thema: «Immobilien bei Nachfolgeregelungen – Chance oder Last?» statt. Bei Nachfolgeregelungen in KMU stellt sich oft die Frage, wie mit den Betriebsliegenschaften umzugehen ist. Häufig wird die Gesellschaft für die übernehmende Partei mit den Immobilien zu «schwer», so dass nach Lösungen zur Trennung von Immobilien

und Kerngeschäft gesucht wird. Dabei stellen sich rechtliche, steuerliche und auch bewertungstechnische Fragen. Experten erklären, welche Lösungsmöglichkeiten sich bieten. Die Veranstaltung beginnt um 17.30 Uhr im Kongresshaus Zürich. Anmeldung per E-Mail an vonmuralt@ibverlag.ch.

TAGUNG ZUR BAULICHEN VERDICHTUNG

Am 25. Oktober 2011 orientiert in Baden eine Tagung über Notwendigkeit, Möglichkeiten und Grenzen der bauli-

ANZEIGE

Bäume

als

Naturdenkmäler

Zeitzeugen

Wunderwerke der Natur

Botschafter kultureller Werte

Propheten der Zukunft

verdienen eine fachgerechte Pflege

Kompetente Umsetzung durch den
eidg. dipl. Baumpflegespezialisten

baumART 
Pflege und Diagnose für den Baum

Baumart AG

Schlossmühle 1 · 8500 Frauenfeld · Telefon 052 722 31 07
Demutstrasse 1 · 9000 St. Gallen · Telefon 071 222 80 15

Baumart Luzern GmbH

Museggstrasse 25 · 6004 Luzern · Telefon 041 410 83 63

info@baumart.ch · www.baumpflege-baumart.ch

chen Verdichtung. Sie soll aufzeigen, um welche baulichen Dichten es heute in der Schweiz geht und wie sich diese im politischen Verhalten der Bevölkerung niederschlagen. Es wird über das Verhältnis von Dichte und Siedlungsqualität diskutiert, und es werden Strategien, Methoden und Werkzeuge vorgestellt. Die Tagung richtet sich an Immobilienfachleute. Anmeldung bis zum 10. Oktober 2011 online unter www.vlp-aspan.ch/de/agenda. Die gleiche Tagung in französischer Sprache findet am 1. Dezember 2011 in Neuchâtel statt. Anmeldung dazu unter: www.vlp-aspan.ch/fr/agenda.

3. FORUM DER SCHWEIZER WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN

Wie wohnen, bauen und arbeiten wir morgen? Welche Auswirkungen haben heutige und künftige Trends auf Wohnformen und Wohnungsbau? Antworten dazu liefern Referenten am 3. Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften am 23. und 24. September 2011 im KKL Luzern.

Träger dieses Forums sind die Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus: Schweizerischer Verband für Wohnungswesen und Wohnen Schweiz - Verband der Baugenossenschaften. Infos/Anmeldung: www.forum-wohnen.ch oder Telefon 044 722 85 01.

SCHWEIZER MINERGIE-TAGE



Derzeit sind rund 22 000 Gebäude in der Schweiz nach einem Minergie-Standard zertifiziert – und es werden immer mehr. Obwohl das Thema Minergie nicht mehr unbekannt ist, bleiben bei Interessierten immer noch Fragen offen: Wie funktioniert das mit der Komfortlüftung? Wie hoch sind die Mehrkosten? Wieviel kann bei den Heizkosten eingespart werden? Diese und weitere Fragen beantwort-

ten Hausbesitzer und Bau fachleute vom 11. bis am 13. November an den Schweizer Minergie-Tagen. Eine Übersichtskarte mit Angaben aller zu besichtigenden Häuser und deren Öffnungszeiten werden auf www.minergie.ch/schweizer-minergie-tage publiziert.

MESSE BAUEN UND WOHNEN IN LUZERN

Rund 300 Branchenfachleute präsentieren sich vom 29. September bis 2. Oktober 2011 dem breiten Publikum. Schwerpunkte bilden «Unikat Küche» und «Bauen und Energie sparen» mit der Sonderchau «Sonne und Energie». Mit dem Ausbau des Messegeländes bietet die Messe noch mehr Platz für Marktinformationen und Vergleichsmöglichkeiten.

DIE SCHWEIZ AN DER EXPO REAL

Vom 4. bis 6. Oktober 2011 findet in München die Expo Real, die internationale Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen, statt. Über 30 Schweizer Immobilienunternehmen, Architekten und Promotoren werden sich in der Halle C2 am Stand 320 präsentieren. Am Dienstagabend, 4. Oktober 2011 findet zudem die erste Swiss Real Estate Night statt. Weitere Informationen zu Swiss Circle und der Swiss Real Estate Night gibt es unter www.swisscircle.ch.

FORTBILDUNGSKURS DER SAH «HAUS- UND ENERGIETECHNIK IM HOLZHAUSBAU

Die Haus- und Energietechnik sichert Komfort und Wohlbefinden in Bauwerken.

Eine effiziente Bewirtschaftung der Energie ist auch im Holzbau wesentlich. Der 43. Fortbildungskurs der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für Holzforschung SAH vom 25. und 26. Oktober 2011 in Weinfelden wartet mit einer Fülle von fundierten und praxisbezogenen Informationen zum Thema auf. Anmeldung unter www.holzforschung.ch.



Praktischer Anschauungsunterricht: Die Überbauung Hegianwandweg des Architekturbüros EM2N Architekten. Bild: Hannes Henz, Zürich/Lignum

FACHTAGUNG GRÜNFLÄCHEN-MANAGEMENT

Der Unterhalt von Grünräumen verzehrt bis zu 90% der gesamten Lebenszykluskosten. Trotzdem kann häufig beobachtet werden, dass der Unterhalt bei der Planung und Projektierung kein Thema ist. An der Fachtagung vom 3. November 2011 an der ZHAW in Wädenswil gehen Referenten der Frage nach den Lebenszykluskosten von Grünräumen nach. Zum Zielpublikum gehören Mitarbeitende von Stadtgärtnereien, Werkhöfen, Gartenbauunternehmungen, Landschaftsarchitekturbüros, Hochbauämtern, Hochschulen und Instituten, Fachspezialisten aus dem Facility Management sowie Bewirtschaftende von privaten und öffentlichen Arealen. Weitere Infos und Detailprogramm: <http://www.zhaw.ch/freiraummanagement>

ANZEIGE

atlas | business language

Englisch für Immobilienprofis

- > Conversing with Clients
- > Writing Emails and Letters
- > Expanding Vocabulary

atlas business language gmbh
seefeldstrasse 198, 8008 zürich, phone: 043 497 21 55
e-mail: kurse@ablzurich.ch, www.ablzurich.ch

INTERNATIONAL

STÜTZUNGSPROGRAMM FÜR HAUSBESITZER

Die US-Regierung denkt über ein Stützungsprogramm für Hausbesitzer nach. Laut einem Bericht der «New York Times» soll es Hausbesitzern möglich werden, ihre bestehenden Hypothekendarlehen zu deutlich günstigeren Zinsen fortzuführen. Bei dem Plan handle es sich um einen von mehreren Vorschlägen, wie Hypothekenschuldner und damit der krisengeschüttelte Häusermarkt entlastet werden könnten, heisst es in dem Bericht weiter. Ziel der Überlegungen ist es offenbar, durch eine Senkung der Zinsbelastung von Hausbesitzern den Binnenkonsum anzukurbeln. Viele Haushalte in den USA leiden derzeit unter einem extremen Wertverfall ihrer Häuser und Grundstücke. Im Extremfall kann dies sogar zum Verlust der Vermögenswerte führen, ohne komplett entschuldet zu sein.

PREISBOOM BEI EIGENTUMSWOHNUNGEN IN BERLIN

Seit Jahren steigen die Kaufpreise von Wohnimmobilien in Berlin kräftig. Hauptgrund ist die wachsende Nachfrage und die daraus entstehende Verknappung des Angebots. Der Durchschnittspreis pro Wohnung zog im vergangenen Jahr um 4% an. In einigen Bezirken fiel die Steigerung noch stärker aus. Nach Angaben des statistischen Landesamtes wuchs die Berliner Bevölkerung im vergangenen Jahr um 18 000 Menschen. Dieser Trend besteht nun seit sechs Jahren und ist

auch in anderen deutschen Ballungszentren zu beobachten. Da es sich bei den Neuberlinern hauptsächlich um junge Menschen handelt, die es verstärkt in die Innenstadt zieht, wird der Wohnraum hier immer knapper.

FREDDIE MAC BRAUCHT WEITERE STAATSHILFE

Der in der Finanzkrise verstaatlichte US-Hypothekenkonzern Freddie Mac hat die Regierung erneut um Hilfe gebeten. Das Unternehmen benötigt nach eigenen Angaben weitere 1,5 Mrd. USD an Steuergeldern. Einschliesslich dieser Finanzanfrage belaufen sich die Staatshilfen für Freddie Mac auf über 66 Mrd. USD. Zuvor hatte bereits das grössere Schwesterunternehmen Fannie Mae nach einem weiteren hohen Quartalsverlust zusätzliche staatliche Mittel von 5,1 Mrd. USD beantragt.

DEGI GLOBAL BUSINESS WIRD AUFGELOST

Die Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH gibt bekannt, dass der offene Immobilienfonds Degi Global Business bis spätestens 30. Juni 2014 geordnet aufgelöst wird. Der Fonds war am 1. November 2005 als offener Immobilienfonds für institutionelle Investoren – Versicherungen und Altersversorger, aber auch Stiftungen, Family Offices, Dachfonds und Vermögensverwalter – aufgelegt worden, die auf ein breit diversifiziertes internationales Portfolio setzten. Die geordnete Auflösung stellt die Gleichbehandlung aller Anleger unabhängig vom investierten Volumen sicher.



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

Der Schlüssel zur schnellen und sicheren Vermietung.

Die Depotbürgschaften von EuroKautiOn

Machen Sie Ihre Mieter glücklich.

Informieren Sie Ihre Mieter über die Depotbürgschaft von EuroKautiOn und wie diese funktioniert. Sie erhalten die Bürgschaftsurkunde und der Mieter kann sein Geld anderweitig nutzen.

Vorteile der EurokautiOn:

- mehr Bargeld für den Mieter
- bessere Liquidität für den Unternehmer
- rasche, einfache Abwicklung
- kostenlose Bonitätsprüfung von Ihren Mietern
- volle Sicherheit für den Vermieter

Viel Erfolg beim Vermieten!

Exklusivpartner



easyKautiOn

Finanzieller Spielraum für private Mieter

businessKautiOn

Die Depotbürgschaft für gewerbliche Mietobjekte

studiKautiOn

Der unschlagbare Studententarif

Mehr Infos unter: www.eurokautiOn.ch oder kostenlos unter 0800 100 201*

*Mo.–Fr. 8–17.30 Uhr, kostenlose Servicenummer aus dem Schweizer Festnetz

UNTERNEHMUNGEN

ALLREAL ÜBERZEUGT IM ERSTEN HALBJAHR

Mit einem überzeugenden Resultat im ersten Halbjahr 2011 ist es Allreal gelungen, an das Rekordergebnis der Vorjahresperiode anzuknüpfen. Der Gesamtumsatz erfuhr eine deutliche Steigerung um 24% auf 380,9 Mio. CHF. Das Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt betrug 66,5 Mio. CHF und lag damit 6,7% über dem Resultat des Vorjahres. Mit 54,1 Mio. CHF lag das operative Unternehmensergebnis (exklusive Neubewertungseffekt) nur 5,7% unter dem von Gewinnen aus abgeschlossenen Projekten geprägten Resultat des Vorjahres. Aufgrund des guten Halbjahresabschlusses und der sich für das zweite Halbjahr abzeichnenden Entwicklung rechnet Allreal für das Geschäftsjahr 2011 mit einem operativen Ergebnis in Höhe des Vorjahres.

FORTIMO ERWEITERT PROJEKTE-PIPELINE

Die an der Berner Börse kotierte Wohnimmobilienentwicklerin Fortimo Group AG will durch Akquisition entwicklungsfähiger Liegenschaften und Wohnbauprojekten ihre

Projekte-Pipeline markant ausbauen. In den letzten Wochen wurden Grundstücke und Projekte an verschiedenen Standorten gekauft. In Sursee, Herisau, Mumpf AG, Oberbipp BE, St.Gallen und Goldach SG werden in den nächsten Jahren insgesamt rund 350 Wohnungen realisiert. Die Pipeline umfasst inzwischen Projekte von rund 1900 Wohneinheiten (Mietwohnungen, Wohnungen im Stockwerkeigentum, EFH-Parzellen und Gewerbeliegenschaften).



Engelwiese in St.Gallen: eines der akquirierten Projekte.

PERSONEN

WINCASA AG KOMPLETTIERT GESCHÄFTSLEITUNG

Stephan Lüthi übernimmt neu als Mitglied der Geschäftsleitung die Funktion des Bereichsleiters «Bau & Facility Management» bei der Wincasa AG. Lüthi war seit 2008 bei der BVK, der Personalvorsorge des Kantons Zürich, tätig und leitete das Ressort Akqui-

sition und Projektentwicklung. Seit 2009 war er zudem als Geschäftsführer der BVK Immobilien AG tätig, ein Tochterunternehmen der BVK, das aus der ehemaligen Eichhof Immobilien AG entstanden ist. Reto Brunner, bisher Leiter Handel (Real Estate Investment) bei Wincasa, wird neu zum Bereichsleiter «Vermarktung & Real Estate Investment» und Mitglied der Geschäftsleitung ernannt. Von 2000 bis 2009 war er bei Gribi Theurillat AG in Basel in verschiedenen Funktionen tätig.



PERSONELLE ÄNDERUNGEN AM CUREM

Das Center for Urban & Real Estate Management Curem am Swiss Banking Institut der Universität Zürich erhält eine neue wissenschaftliche Betreuung des MAS in Real Estate. Patricia Reichelt ist seit 1. September 2011 als «Head of Academic Affairs» für alle wissenschaftlichen Angelegenheiten zuständig. Nach ihrem Studium in Geografie an den Universitäten in Hamburg und Southampton war Patricia Rei-

chelt in Schweizer Immobilienunternehmen in der Beratung und im Research tätig. Zudem ist sie Dozentin an der Hochschule Luzern. Ebenfalls per 1. September ist Monika Egloff zur Studiengangleiterin des MAS in Real Estate befördert worden.

IMMOSTREET-GRUPPE VERSTÄRKT AKTIVITÄTEN IN DER DEUTSCHSCHWEIZ

Der Verwaltungsrat der auf die Immobilienkommunikation spezialisierten Immostreet-Gruppe mit Sitz in Lausanne und einer Niederlassung in Thalwil hat Urs Frey zum Verkaufsdirektor und Mitglied der Geschäftsleitung ernannt. Urs Frey ist für die Deutschschweiz und das Tessin verantwortlich und ersetzt Ferdi Koesler, der sich beruflich neu orientiert. Frey ist unter anderem verantwortlich für das Magazin «la sélection ImmoStreet», das neu zwölfmal jährlich aufgelegt wird.



Urs Frey ist Verkaufsdirektor und Mitglied der Geschäftsleitung von Immostreet.ch AG.

ANZEIGE

“ Ich gehe hin, weil nachhaltiges Bauen spannende Kontroversen auslöst. ”

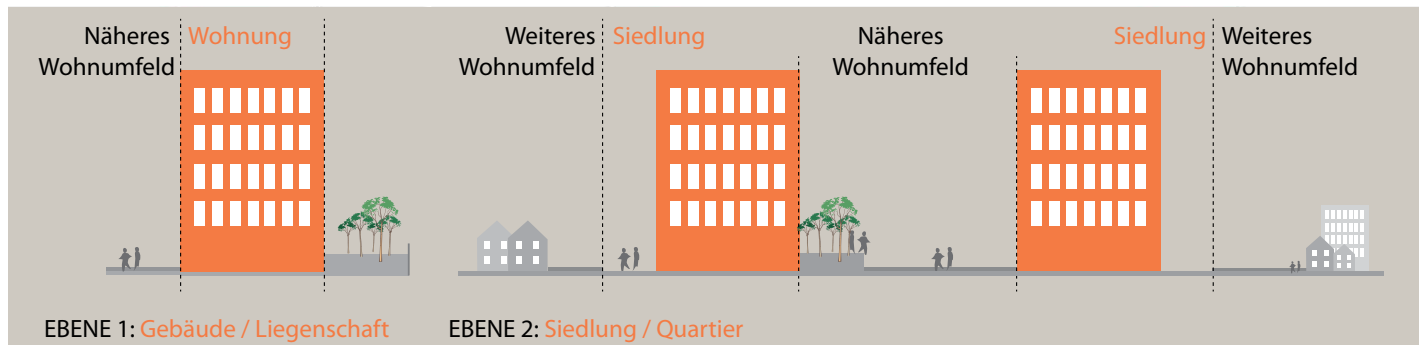


Swissbau Focus rückt nachhaltiges Bauen und Erneuern ins Rampenlicht. Mehr zu den Veranstaltungen und zum Blog auf swissbau.ch

swissbau
Basel 17–21|01|2012

Mit den Bedürfnissen des Nutzers

Die soziale Komponente der Nachhaltigkeit wird im architektonischen Diskurs bis anhin sehr wenig berücksichtigt. Im Gesamtsystem «Quartier» spielt sie aber eine ebenso wichtige Rolle wie die räumliche.



Die zwei Ebenen der Nachhaltigkeitsbetrachtung.

AMELIE-THERES MAYER* •

ZWEI BETRACHTUNGSEBENEN DER NACHHALTIGEN ENTWICKLUNG. Im baulich-räumlichen Bereich wird «nachhaltige Architektur» heute oft mit «nachhaltigen Gebäuden» gleichgesetzt. Dies zeigen aktuelle Publikationen, in denen Einfamilienhäuser im Niedrigenergiestandard das gängigste Beispiel für gebaute Nachhaltigkeit darstellen. Dass sich diese oft «abseits der Zivilisation» befinden und so ein erhöhtes Mobilitätsaufkommen erzeugen, scheint nicht zu stören.

Im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung bedarf nachhaltige Planung aus Sicht des Kompetenzzentrums Typologie & Planung in Architektur (CCTP) jedoch immer der Betrachtung auf «mikroskopischer» und «makroskopischer» Ebene gleichermaßen, das heisst der Auseinandersetzung mit der Ebene Gebäude/Block/Liegenschaft und der Ebene Siedlung/Quartier/Stadtteil. Beide müssen, um nachhaltig sein zu können, als baulich-räumlich und sozial vernetzt betrachtet werden. Nur so ist eine wirkliche Effizienzsteigerung des Gesamtsystems möglich – sowohl ökologisch wie auch sozial und ökonomisch.

BEDÜRFNISSE DER NUTZENDEN SIND WANDELBAR. In hoch entwickelten Gesellschaften werden 50 bis 60% des Primärenergiebedarfs für die Errichtung und das Betreiben von Gebäuden verwendet.¹ Kein Wunder also, dass lange Zeit der Energieaspekt im

Vordergrund der Nachhaltigkeitsdebatte stand. Im Zusammenhang mit der Forderung nach Werterhalt sind inzwischen weit hin akzeptierte Ansätze einer ökonomischen Nachhaltigkeit hinzugekommen. Für die Architektur bedeutet dies einen neuen Umgang mit der Lebenszyklusbetrachtung von Bauten.

Stellt man aber im Sinne einer «gebauten Umwelt» den Nutzer ins Zentrum der Planung, so fällt auf, dass die Berücksichtigung der sozialen Komponente der Nachhaltigkeit im architektonischen Diskurs häufig in den Hintergrund tritt. Die Anforderungen sind hier sehr komplex, schwer zu verallgemeinern, deshalb beispielsweise in Wettbewerbsvorgaben schwierig zu

die Berücksichtigung sozialer Charakteristika essenziell. Unzufriedenheiten der Nutzenden sind einer der Hauptgründe, warum Siedlungen frühzeitig saniert, umgebaut oder sogar abgerissen werden müssen.³ Aktuell berücksichtigen jedoch nur wenige Wohnbauprojekte neben ökologischen und ökonomischen Kriterien auch die vielschichtigen und wandelbaren Bedürfnisse der Nutzenden.⁴ Um diesen gerecht zu werden – so fordert das CCTP – bedarf es der Anpassungsfähigkeit des Wohnraumes über den Lebenszyklus der Bewohnenden.

Diese Anpassungsfähigkeit gewährleistet, dass die Architektur die versprochene Lebensqualität nicht nur kurzfristig sicher-

„ Im Sinne einer ganzheitlichen Konzeption bedarf nachhaltige Planung der Betrachtung auf den Ebenen Gebäude/Block/Liegenschaft und Siedlung/Quartier/Stadtteil. »

verankern und noch schwieriger zu messen. Planungsgrundlagen, die eine initiale Orientierung – beispielsweise bezüglich der nachhaltigen Sicherstellung von Lebensqualität – ermöglichen, existieren bis heute nur in Ansätzen.²

Insbesondere jedoch, wenn die Nachhaltigkeitsdiskussion über die Ebene der einzelnen Gebäude ausgedehnt wird, ist

stellt, sondern sich langfristig an veränderte Bedürfnisse anpassen lässt. Sie ist nötig, da zukünftige Entwicklungen nur begrenzt prognostizierbar und nicht kontrollierbar sind. Neue Lebensstile sind hier ein Schlagwort, Individualisierung und Veränderungen im städtischen Umfeld andere.

BAULICHE VERÄNDERUNGEN ALS SPIEGEL VON BEDÜRFNISSEN. Ausgehend von dem 1992 in Rio de Janeiro verabschiedeten Aktionsprogramm «Agenda 21», werden in der Diskussion um die soziale Dimension der Nachhaltigkeit heute sehr unterschiedliche Aspekte thematisiert. Der offene Zugang zu wohnortnahen Dienstleistungen, Bildungs- und Arbeitsmöglichkeiten, klein-

ANZEIGE

EINZAHLUNGSSCHEINE.CH
Einzahlungsscheine für Mietzinsinkasso

planen und bauen

NACHHALTIGKEIT IM QUARTIER

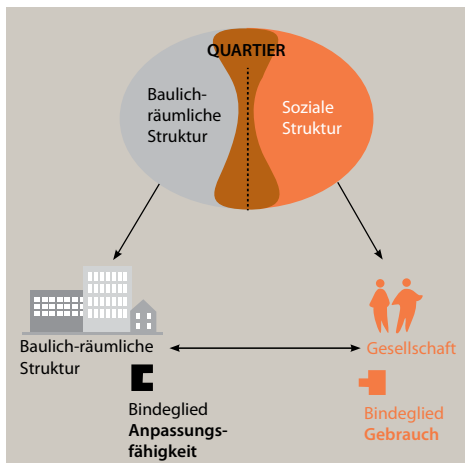
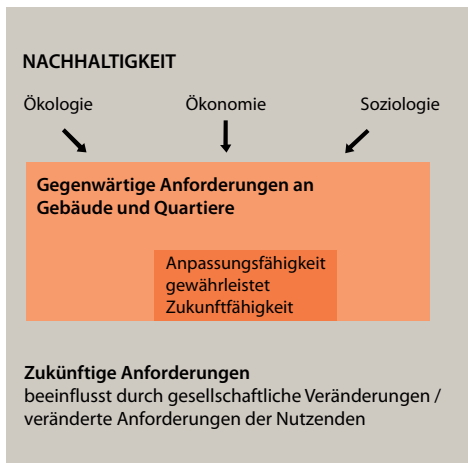


Abbildung 2 (links): Systemische Darstellung zum Zusammenhang von Anpassungsfähigkeit und Nachhaltigkeit. Abbildung 3: Rolle der Anpassungsfähigkeit in der nachhaltigen Quartiersentwicklung.



Denken in grösseren Zusammenhängen (hier am Beispiel des «Raumkonzeptes Schweiz», Foto: Alexander Jaquemet).

räumige Nutzungsvielfalt, Nähe zur Verkehrsinfrastruktur, kostengünstige Wohnungen, gemeinsames Bauen und Wohnen, nicht-familiäre Netzwerke, Integration von Ausländern, Identifizierung der Bewohner mit dem Wohnort, Stabilität des Wohnumfelds, gemeinschaftliche Aktivitäten, Sicherheit und Gesundheit sowie Kultur- und Freizeitmöglichkeiten sind Beispiele.

Natürlich können Architektur und Städtebau nur einige dieser Aspekte berücksichtigen.⁵ Um ganzheitlich planen zu können, muss jedoch untersucht werden, in welchen Bereichen genau Eingriffe möglich sind. Es ist wichtig zu wissen, inwiefern Räume zur Förderung ihrer Zukunftsfähigkeit durch bauliche Massnahmen verändert werden können und wie sich dadurch der «Lebensraum», der neben den baulichen Merkmalen auch durch soziale und psychologische Merkmale bestimmt wird, verändern kann.

Wenn man davon ausgeht, dass ein Quartier durch räumliche und soziale Gegebenheiten gleichermassen bestimmt wird, darf die Wechselwirkung beider Bereiche auch bei einer Auseinandersetzung, die sich in erster Linie auf die baulich-räumliche Struktur beziehen soll, nicht vergessen werden. Als zentrales Element dieser Wechselwirkung zwischen baulich-räumlichen und sozialen Komponenten steht die Nutzung⁶ bzw. der «Gebrauch» eines Raumes. In diesem treffen die baulich-räumliche Organisation und das Quartier als soziales/ökologisches Gebilde aufeinander.⁷ Der «Gebrauch» ist insofern kein Bestand-

teil des baulich-räumlichen Systems, sondern eher ein soziales Phänomen und als solches das Bindeglied zur sozialen und ökonomischen Organisation des Quartiers. Auf baulich-räumlicher Seite steht dem Gebrauch aus Sicht des CCTP die Anpassungsfähigkeit als Brückenstück zwischen gebauter Struktur und gesellschaftlichen Einflüssen gegenüber. Die Anpassungsfähigkeit bildet gleichsam das Pendant zum «Gebrauch», denn erst über die Anpassungsfähigkeit wird ein vielfältiger Gebrauch der gebauten Struktur möglich. ●

¹ Eberle, Dietmar; Simmendinger, Pia: Von der Stadt zum Haus. Eine Entwurfslehre. Zürich: gta Verlag, 2007.
² Ausnahmen bilden z. B. die Wettbewerbsausschreibungen einiger Zürcher Genossenschaften (z.B. Kraftwerk, «mehr als wohnen» und Kalkbreite).
³ Vgl. Sprengung der Siedlung Pruitt-Igoe (Baujahr 1954) in St. Louis in Missouri.
⁴ Z. B. die Wohnbauprojekte der genannten Zürcher Genossenschaften.
⁵ Dies zeigt auch die Empfehlung Nachhaltiges Bauen – Hochbau SIA 112/1 des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA.
⁶ Frick, Dieter: Theorie des Städtebaus. Zur baulich-räumlichen Organisation von Stadt. Tübingen: Wasmuth Verlag, 2008
⁷ Während der Begriff Nutzung lediglich die Tatsache der physischen Belegung des Raumes meint, bezeichnet «Gebrauch» die Qualität der Praktiken, d.h. das, was die Nutzenden mit dem vorgefundenen (gestalteten) Raum real verwirklichen (Haydn, Florian; Temel, Robert (Hrsg.): Temporäre Räume. Konzepte zur Stadtnutzung. Basel: Birkhäuser Verlag, 2006).

***AMELIE-THERES MAYER**
 Die Autorin ist wissenschaftliche Mitarbeiterin und Projektleiterin am Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP) an der Hochschule Luzern – Technik & Architektur. Weitere Informationen unter: www.hslu.ch/cctp



● **Damit ein Wohnumfeld langfristig Bestand hat, muss es sich zudem veränderten Begebenheiten anpassen können. Eine Publikation legt den Fokus auf diese «flexiblen Strukturen».**

In der Publikation «Nachhaltige Quartiersentwicklung im Fokus flexibler Strukturen»* des CCTP werden zu den angesprochenen Themen – aufbauend auf der einleitenden Darstellung von zehn Ansätzen zur Förderung der Anpassungsfähigkeit – Grundlagen und konkrete Ansatzpunkte für eine nachhaltige Entwicklung dargelegt. Der Fokus liegt dabei auf der Quartiers-ebene. Auf eine Vorstellung des Untersuchungsgegenstands folgt in Kapitel 2 eine typologische Unterteilung von Quartieren in einzelne Merkmale. Diese ermöglicht es, diejenigen Aspekte darzustellen, die ein Quartier als «Lebensraum» kennzeichnen und als solchen veränderbar machen. Kapitel 3 listet verschiedene Arten einer möglichen Anpassung von Quartieren auf. Nach einer Auseinandersetzung mit Fragen der Angemessenheit und der Fehlertoleranz werden Fokusthemen im Bereich

Anpassungsfähigkeit vorgestellt. Es wird ein Beurteilungsraster eingeführt, das es ermöglicht, die Anpassungsfähigkeit von bestehenden Siedlungen und Gebäuden im Hinblick auf diese Herausforderungen zu messen. Dieses Raster rundet die theoretische Auseinandersetzung mit Nachhaltigkeit und Anpassungsfähigkeit im Kontext der Quartiersentwicklung ab. Die Kapitel 7 bis 10 stellen den theoretischen Ansätzen einen auf Neubauprojekte ausgerichteten Praxisteil gegenüber. Zur Veranschaulichung werden die Erkenntnisse auf ein Projekt in Lenzburg AG übertragen. ●



*Amelie Mayer, Peter Schwehr, Matthias Bürgin: «Nachhaltige Quartiersentwicklung im Fokus flexibler Strukturen». Interact Verlag Luzern, vdf Hochschulverlag AG Zürich, 2011. ISBN: 978-3-7281-3287-1 (vdf), 978-3-906413-73-0 (Interact).

Quoren für bauliche Massnahmen

Im Stockwerkeigentum gelten unterschiedliche Quoren für bauliche Massnahmen, je nach dem, ob diese notwendiger, nützlicher oder luxuriöser Art sind. Das Bundesgericht hat in einem wegweisenden Entscheid einige grundsätzliche Überlegungen dazu angestellt.



Spannung statt Erholung: der Garten im Sonderrecht (Bild: carlitos / photocase.com).

GENOVEVA LAHMADI-SUTTER*

ZWINGEND NACH MITEIGENTUMSRECHT. Zu einem Rechtsstreit Anlass gab folgende Situation: Ein Stockwerkeigentümer beabsichtigt, den ihm zur besonderen Nutzung zugewiesenen Gartensitzplatz um etwas über einen halben Meter auf das Niveau des in seinem Sonderrecht stehenden Balkons anzuheben und diesen dadurch um eine vorgelagerte Terrasse zu erweitern.

Acht von zwölf Eigentümern, die einen Wertquotenanteil von 664/1000 besaßen, stimmten dem Bauvorhaben zu. Ein Eigentümer focht diesen Beschluss an. Das Bundesgericht hielt dazu einige Grundsätze fest:

Die Zuständigkeit für bauliche Massnahmen richtet sich gemäss Art. 712g Abs. 1 ZGB zwingend nach Miteigentumsrecht und damit nach Art. 647c ff. und den dort geregelten Quoren. Miteigentumsrecht kommt im Stockwerkeigen-

tum integral zur Anwendung, weil es die Basis des Stockwerkeigentums darstellt.

Mit welchen Quoren Beschlüsse bei baulichen Massnahmen zu fassen sind, hängt davon ab, ob es sich um eine notwendige, nützliche oder luxuriöse Massnahme handelt.

» Mit welchen Quoren Beschlüsse bei baulichen Massnahmen zu fassen sind, hängt davon ab, ob es sich um eine notwendige, nützliche oder luxuriöse Massnahme handelt.«

NOTWENDIGE, NÜTZLICHE ODER LUXURIÖSE MASSNAHME? Notwendige bauliche Massnahmen sind Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten, die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache nötig sind. So

lautet die gesetzliche Definition in Art. 647c ZGB. Die Abgrenzung gegenüber nützlichen oder gar luxuriösen baulichen Massnahmen kann unschwer vorgenommen werden. Diese notwendigen Massnahmen können mit der Zustimmung der Mehrheit aller Eigentümer (Köpfe) beschlossen werden.

Grössere Schwierigkeiten bietet die Unterscheidung zwischen nützlichen und luxuriösen baulichen Massnahmen. Anhand des obigen Falles konnte das Bundesgericht sich mit dieser Abgrenzung befassen.

WÜRDIGUNG ALLER UMSTÄNDE DES EINZELFALLS. Das Bundesgericht führt aus: Für die Abgrenzung zwischen nützlichen und luxuriösen baulichen Massnahmen sind alle Umstände des Einzelfalles zu würdigen. Nützliche bauliche Massnahmen sind für die im Miteigentum stehende Sache vorteilhaft; sie bezwecken eine Wertsteigerung, eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit (Ertragssteigerung) oder der Gebrauchsfähigkeit (Art. 647d Art. 1 ZGB). Die im Fokus stehende Wertsteigerung ist nach objektiven Kriterien wie dem Verkehrswert zu ermitteln. Dabei muss das Verhältnis zwischen der Investition und der Wertsteigerung günstig erscheinen, d. h. beide Werte müssen möglichst identisch sein.

Luxuriös sind bauliche Massnahmen, die lediglich der Verschönerung, der Annehmlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen (Art. 647e Abs. 1 ZGB). Sie sind weder nützlich noch notwendig und dienen «der Befriedigung von Luxusbedürfnissen» sowie dem «Prunk oder dem Vergnügen». Zwar kann auch die Realisierung von luxuriösen Baumass-

nahmen den Sachwert steigern. Die Wertsteigerung darf aber nicht der Investition entsprechen. Je höher die Investition im Vergleich zum geschaffenen Mehrwert ist, desto eher liegt eine luxuriöse

bauliche Massnahme vor. Die Wertsteigerung ist primär affektiver Art.

Die Erhöhung des Gartensitzplatzes um etwas mehr als einen halben Meter auf das Niveau des Balkonbodens und der Wohnräume lässt sich nicht ohne weiteres klar als nützliche oder luxuriöse bauliche Massnah-

me zuordnen. Das Bauvorhaben erscheint sowohl nützlich als auch der Bequemlichkeit dienend. Für eine nützliche bauliche Massnahmen sprechen, dass der Gartensitzplatz einfacher betreten (kürzerer Weg) und effizienter benutzt werden kann. Neu ist es möglich, einen grösseren Esstisch zu platzieren, anstelle eines kleinen Tisches oben und eines grösseren im darunterliegenden Garten. Der Vergleich mit greifbaren Präjudizien (Ausbau eines abgeschrägten Dachzimmers zwecks Raumgewinnung ist eine nützliche bauliche Massnahme) zeigt zudem, dass der vorgesehene Umbau eher nützlich ist als luxuriös.

KEINE ERSCHWERNIS UND KOSTEN FÜR DEN KLÄGER. Eine Steigerung des Verkehrswertes einer Einheit schliesst immer auch eine Steigerung der gesamten Stockwerkeigen-

tumseinheiten mit ein. Nebst vielen rechtlichen Argumenten führt das Bundesgericht zudem aus, dass die Bestimmung über die nützlichen baulichen Massnahmen bei ihrer Einführung zum Ziel hatte, eine Überalterung der Liegenschaft zu verhindern.

Zu klären ist noch, ob diese nützliche bauliche Massnahme nicht einem Miteigentümer den Gebrauch oder die Benutzung zum bisherigen Zweck erheblich und dauernd erschweren oder unwirtschaftlich machen wird. Die den Klägern gehörende Stockwerkeigentumseinheit liegt unmittelbar neben derjenigen der Beklagten. Wenn die Kläger für den Fall der Zulässigkeit der baulichen Massnahme sich das gleiche Recht ausbedingen, kann davon ausgegangen werden, dass der Gebrauch des Gartensitzplatzes – in welcher

Ausgestaltung auch immer – nicht erheblich und dauernd eingeschränkt sein kann. Weiter gelangt auch Abs. 3 des Art. 647d ZGB nicht zur Anwendung, da der beschlossene Umbau den Kläger nichts kostet und ihm somit keine unzumutbaren Aufwendungen entstehen können.

Nach dem Gesagten ist im vorliegenden Fall der Beschluss gültig zustande gekommen, nämlich mit der Mehrheit aller Eigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt. Ein Vetorecht steht dem Kläger nicht zu. ●

BGE 5C.110/2001



***GENOVEVA LAHMADI-SUTTER**

Die Autorin ist Geschäftsleitungsmitglied der Intercity Group und Mitredaktorin von «MietRecht Aktuell».

ANZEIGE

Moderne, flexible und umfassende Immobiliensoftware.



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

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

eXtenso IT-Services AG
Schaffhauserstrasse 110
8152 Glattbrugg

extenso
Erweitert Ihre Leistung.

Staffelwalz-Rechenmaschine "Metall", 1935. Um diese Maschine an eine STEG-Versammlung mitzunehmen, brauchte man damals mindestens einen Zweispanner. Mit unserer modernen Software genügen ein Notebook und ein schnelles Bike.

Straftaten und der Umgang damit

Eigentümer und Bewirtschafter sind gelegentlich mit Strafdelikten und Schadenfällen konfrontiert und tun sich regelmässig schwer damit. Was muss man wissen? Wie ist vorzugehen? Der Autor des nachfolgenden Beitrags geht in einer Artikelserie auf wichtige Themen ein.

RICO NIDO* •

EIN FALL AUS DER PRAXIS. Ein Mieter leert in seiner Wohnung unvorsichtigerweise den Aschenbecher in einen Papierkorb. Daraus entsteht ein Brand, der von der Feuerwehr gelöscht werden muss. Der Sachschaden beträgt 100 000 CHF. Die Polizei erscheint und tätigt Ermittlungen. Es gibt auch Hinweise, dass es sich beim Mieter um einen Drogenkonsumenten handelt.

Hinsichtlich der Schadenregelung und der Fortführung des Mietverhältnisses interessiert sich die Immobilienverwaltung für die Aussagen des Mieters (Beschuldigter) gegenüber der Polizei sowie dessen Lebensumstände und persönliche Verhältnisse und wendet sich diesbezüglich an die Polizei. Diese teilt mit, dass das Verfahren für sie abgeschlossen und Akteneinsicht nicht möglich sei. Die Verwaltung sieht sich veranlasst, hinsichtlich Strafrecht und Strafverfahren eine fachkundige Beratung beizuziehen. Daraus ergeht eine formelle Eingabe an die Staatsanwaltschaft, mit der Strafklage und Zivilklage (Schadenersatzforderung) erhoben und ein Gesuch um Akteneinsicht (Befragungsprotokolle, Polizeirapport) gestellt wird.

WANN IST EIN VERHALTEN STRAFBAR? Nicht jedes gesellschaftliche oder wirtschaftliche Fehlverhalten stellt eine strafbare Handlung dar. Straftaten sind nur Vorfälle, die vom Gesetz her mit Strafe geahndet werden. Handelt es sich beim genannten Brandfall nun um ein Strafdelikt? Das Strafgesetzbuch (StGB) Art. 222 Abs. 1 regelt den Tatbestand der fahrlässigen Verursachung einer Feuersbrunst: «Wer fahrlässig zum Schaden eines andern (...) eine Feuersbrunst verursacht, wird mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe bestraft.» Vorliegend ist demzufolge davon auszugehen, dass sich der Mieter durch sein sorgfaltswidriges Verhalten und den daraus entstehenden Brand schuldig und strafbar gemacht hat.

VORSATZ UND FAHRLÄSSIGKEIT. Gewisse Strafdelikte sind nur bei vorsätzlichem Handeln strafbar. Andere Delikte können auch fahrlässig begangen werden. Vorsätzlich handelt, wer eine Tat mit Wissen und Willen ausführt. Vorsatz liegt bereits dann vor, wenn der Täter die Verwirklichung der Tat für möglich hält und in Kauf nimmt (Eventualvorsatz). Fahrlässig begeht eine



Das kommt teuer zu stehen: Wohnungsbrand aus Fahrlässigkeit (Bild: wuestenfuxx/photocase.com).

Tat, wer die Folge seines Verhaltens aus pflichtwidriger Unvorsichtigkeit nicht bedenkt oder darauf nicht Rücksicht nimmt. Eine Sorgfaltsverletzung liegt dann vor, wenn der Täter die Vorsicht nicht beachtet, zu der er nach den Umständen und seinen persönlichen Verhältnissen verpflichtet ist.

BEISPIELE

Vorsatz

Ein Einbrecher schlägt eine Scheibe ein, um ins Haus eindringen zu können (Sachbeschädigung).

Fahrlässigkeit

Beim Zügeln wird durch den Transport eines Möbels aus Versehen eine Scheibe eingeschlagen (fahrlässige Sachbeschädigung ist nicht strafbar).

Ein Automobilist vergisst, die Sicherheitsgurte anzuschallen (fahrlässige Übertretung des Strassenverkehrsgesetzes).

Fahrlässige Verursachung einer Feuersbrunst (vgl. den oben dargestellten Fall).

OFFIZIALDELIKTE UND ANTRAGSDELIKTE. Ein Officialdelikt wird von Amtes wegen ver-

folgt. Entweder stellt die Polizei die Widerhandlung selber fest (z.B. Strassenverkehr), oder dann wird von jemandem eine Strafanzeige gestellt. Bei einem Antragsdelikt braucht es für die Verfolgung die form- und fristgerechte Einreichung eines Strafantrags durch den Geschädigten (Eigentümer oder Mieter). Eine Strafanzeige bzw. ein Strafantrag kann auch gegen unbekannte Täterschaft gestellt werden. Ebenfalls ist ein Rückzug möglich. Ein solcher mag besonders dann in Frage kommen, wenn mit dem Täter hinsichtlich der Bezahlung des Schadens eine Einigung erzielt werden konnte.

BEISPIELE

– **Officialdelikte:** Diebstahl, Betrug, fahrlässige Verursachung einer Feuersbrunst

– **Antragsdelikte:** Sachbeschädigung, Hausfriedensbruch, geringfügiger Diebstahl, verbotenes Parkieren auf Privatgrund

TAT-BESTÄNDE

Das Vorliegen einer Straftat ist für den Laien nicht immer einfach zu erkennen und beurteilen. Hier die wichtigsten Informationen.

Die häufigsten Delikte zum Nachteil von Eigentümern oder Mietern sind:

- Diebstahl (Einbruchdiebstahl / Einschleichdiebstahl)
- Betrug, Urkundenfälschung (Mietvertrag / Bestätigungen)
- Sachbeschädigung (z.B. Sprayereien / Schmierereien)
- Fahrlässige Verursachung einer Feuersbrunst (Brandfall)
- Hausfriedensbruch (Haus, Wohnung, Hof, Werkplatz)
- Verbotenes Parkieren auf Privatgrund

STRAFTAT ODER NICHT? Handelt es sich bei diesen Vorfällen (Sachverhalte) um strafbare Handlungen? Die Antworten und Erwägungen finden Sie in den nächsten Ausgaben der «Immobilien»:

- Der Eigentümer erstellt ein Plakat «Privatgrund / Parkverbot» und montiert dieses bei seinem Parkplatz. Ein Auto wird dort unbefugt abgestellt.
- Zur Rettung von Fröschen im Biotop schießt der Hauseigentümer auf eine Katze. Diese wird dadurch verletzt.
- Ein Mieter hat seine Wohnung gegen Vorauszahlung untervermietet, leistet aber selber keinen Mietzins.
- Ein Mieter vergisst, das Badewasser abzustellen, und daraus ergeben sich Wasserschäden am Haus.
- Eine Person betritt unbefugt den nicht beschilderten und nicht eingezäunten Hof einer Wohnüberbauung.
- Eine Person schliesst einen Mietvertrag ab, obwohl sie weder willens noch fähig ist, den Mietzins zu bezahlen.

VORGEHENSWEISE. Was kann der Eigentümer bzw. der Bewirtschafter tun, wenn eine Straftat (Schadenfall) vorliegt? Es gibt die folgenden Varianten:

- Erstattung von Strafanzeige, Strafantrag bzw. Straf- und Zivilklage bei Polizei oder Staatsanwaltschaft
- Verhandlungen bzw. Einigung mit dem Täter (Umtriebsentschädigung, Schadenregelung, Vergleich)
- Kombination beider Varianten.

SPEZIELLE FORMEN VON STRAFBAREN HANDLUNGEN. Ein Einbrecher hantiert mit einem Schraubenzieher an einem Türschloss, um dieses aufzubrechen. Dies gelingt ihm aber nicht, und er bricht sein Vorhaben ab.

» Nicht jedes gesellschaftliche oder wirtschaftliche Fehlverhalten stellt eine strafbare Handlung dar.«

Zwar verübte er einen Sachschaden, aber der Diebstahl wurde nicht vollendet, sondern nur versucht. Der blosse Versuch eines Delikts ist ebenfalls strafbar. Die Strafe kann aber gemildert werden. Bei einem andern Einbruch steht eine Person draussen «Schmiere». Dabei handelt es sich um die Gehilfenschaft zu einer Straftat. Dies ist ebenfalls strafbar. Aber selbst hier kann die Strafe gemildert werden. Schliesslich macht sich auch der Anstifter (Auftraggeber) zu einem Delikt strafbar.

STRAFEN

- **Freiheitsstrafe:** 1 Tag bis 20 Jahre bzw. «lebenslanglich»
- **Geldstrafe:** 1 bis 360 Tagessätze zu 1 bis 3000 CHF
- **Busse:** 1 bis 10 000 CHF
- **Gemeinnützige Arbeit:** 1 bis 720 Stunden

BEDINGTE UND UNBEDINGTE STRAFEN. Busen müssen immer bezahlt werden. Freiheitsstrafen, Geldstrafen und gemeinnützige Arbeit können bei günstiger Prognose

(künftige Bewährung) bedingt ausgesprochen werden. Dabei wird der Vollzug der Strafe unter Ansetzung einer Probezeit von zwei bis fünf Jahren bedingt aufgeschoben.

ZURÜCK ZUM BRANDFALL: WELCHES SIND DIE KONSEQUENZEN FÜR DEN GESCHÄDIGTEN? Der geschädigte Eigentümer hat, wenn er sich als Privatkläger konstituiert (vgl. dazu den 2. Teil der Serie in der Oktober-Ausgabe), gegenüber der Polizei bzw. Staatsanwaltschaft

ein Recht auf Einsichtnahme in die amtlichen Akten. Die Akteneinsicht kann für die Beurteilung des Schadens und des Verschuldens sowie bezüglich einer allfälligen Auflösung des Mietverhältnisses nützlich sein. Ebenfalls ist der Geschädigte berechtigt, innerhalb des Strafverfahrens eine Schadenersatzforderung zu stellen. Zu diesem Zweck muss er eine Zivilklage einreichen (auch dazu später mehr). Die Folge einer strafrechtlichen Verurteilung – im vorliegenden Fall wegen «fahrlässiger Verursachung einer Feuersbrunst» – ist die Schadenersatzpflicht des Täters gegenüber dem Geschädigten. Entweder ist diese Verpflichtung bereits im Strafurteil enthalten oder dann ist sie separat auf dem Weg des Zivilprozesses geltend zu machen. ●



***LIC. IUR. RICO NIDO**

Der ehemalige Untersuchungsrichter betreibt eine für Straffälle spezialisierte Rechtsberatung. Seine Dienste richten sich besonders an Immobilienverwaltungen. Tel. 052 233 40 92, strafrecht.nido@bluewin.ch

ANZEIGE

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

Ihre Ansprechpartnerin, wenn es um Stellensuche oder Personalfragen geht.

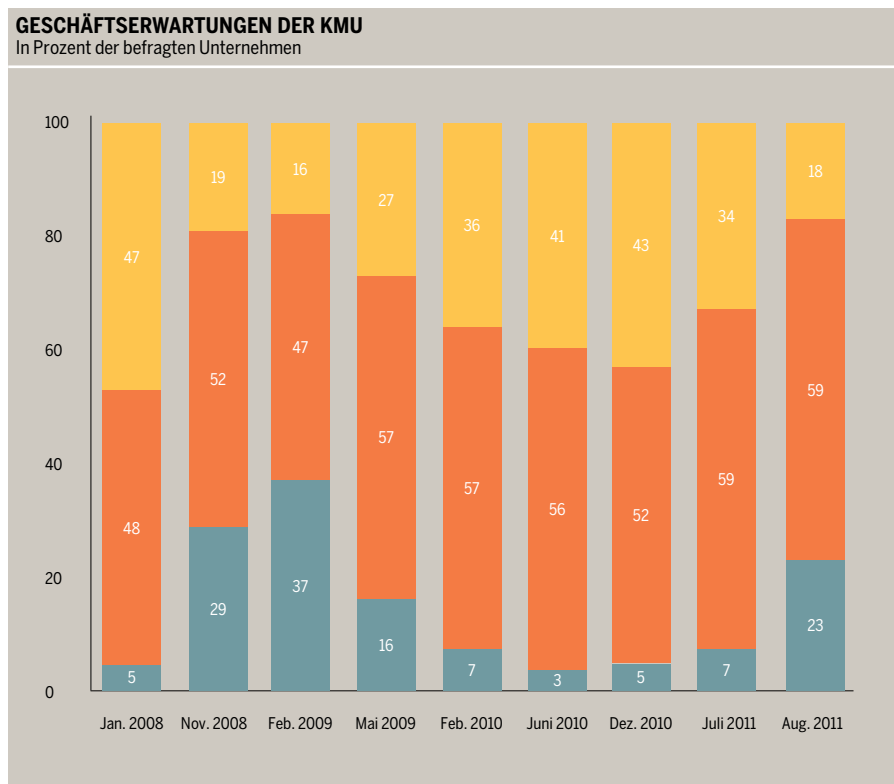
Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

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](http://www.lentjes-consulting.ch)

KMU erwarten Konjunkturunbruch

Die Stimmung bei den KMU in der Schweiz hat sich verschlechtert – nicht zuletzt wegen des starken Frankens. Ernst & Young hat in seiner Blitzumfrage «KMU-Barometer – August 2011» den Unternehmen den Puls gefühlt.



Die Geschäftserwartungen fallen aktuell deutlich skeptischer aus als noch im Juli (Bild: photocase.com).

CORINA ROELEVELN-MEISTER/RED.

ZAHLE DER PESSIMISTEN WÄCHST. Die meisten KMU in der Schweiz machen zurzeit gute Geschäfte: 87% der Unternehmen bewerten ihre aktuelle Geschäftslage positiv, 55% zeigen sich sogar uneingeschränkt zufrieden. Dennoch mehren sich die Zeichen für einen Abschwung: 29% der KMU berichten von einer Verschlechterung der Geschäftslage in den vergangenen vier Wochen, nur zehn Prozent verzeichnen eine Verbesserung. Auch die Erwartungen fallen verhalten aus: Fast jedes vierte KMU (23%) rechnet mit einer Verschlechterung der eigenen Geschäftslage – deutlich mehr als im Juli (7%). Eine Verbesserung erwarten nur noch 18% der Unternehmen (Juli: 34%).

«Nach wie vor sind die Auftragsbücher der meisten Schweizer KMU gut gefüllt und die Kapazitäten maximal ausgelastet. Dennoch nehmen die Konjunktursorgen deutlich zu», beobachtet Alessandro Miolo, verantwortlicher Partner Markt Deutschschweiz bei Ernst & Young. Die Konjunkturerwartungen

der Schweizer KMU haben sich in den vergangenen vier Wochen aber dramatisch verschlechtert: Nur noch acht Prozent der Unternehmen erwarten eine Verbesserung der Wirtschaftslage (Juli: 35%), während die Mehrheit der Befragten (64%) inzwischen von einer Verschlechterung der Konjunktur ausgeht (Juli: 11%). Der Anteil der Konjunkturpessimisten erreicht damit den höchsten Wert seit dem Höhepunkt der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise im Februar 2009. Viele Unternehmen hoffen zwar, dass sie von einem Konjunkturunbruch nicht direkt betroffen sein werden. Diese Hoffnung dürfte sich aber, so Pierre-Alain Cardinaux, verantwortlicher Partner Markt Suisse romande bei Ernst & Young, wohl als trügerisch erweisen: «Wenn die wichtigsten Auslandsmärkte für Schweizer Unternehmen ins Straucheln geraten, werden das hierzulande alle Unternehmen zu spüren bekommen. Zudem stellt der starke Franken eine erhebliche zusätzliche Belastung für die KMU dar. Die Unternehmen müssen sich wohl auf schwierige Zeiten einstel-

len.» Dennoch wollen die KMU insgesamt mehr investieren und ihre Belegschaft immerhin noch konstant halten.

STARKER FRANKEN WIRD ZUR KONJUNKTURBREMSE. Wesentliche Ursache für den Einbruch der Konjunkturerwartungen ist neben den Schuldenkrisen in Europa und den USA der starke Franken. Der Anteil der Unternehmen, die infolge der überbewerteten Währung Einbussen hinnehmen müssen, hat sich gegenüber Juli von 30 auf 60% verdoppelt. Mehr als jedes vierte Unternehmen gibt sogar an, erhebliche Einbussen von mehr als fünf Prozent zu verzeichnen. «Für die Schweizer Unternehmen ist die Situation inzwischen dramatisch», so Miolo. «Und ihre Möglichkeiten, auf den Höhenflug des Frankens mit eigenen Massnahmen zu reagieren, sind extrem begrenzt».

43% der 300 im Zeitraum vom 18. bis 24. August befragten Unternehmen beklagen aktuell niedrige Gewinnmargen infolge des starken Frankens; 40% spüren einen gestiegenen Preisdruck durch die ausländische Konkurrenz; 36% ver-

zeichnen einen Umsatzrückgang. Fast alle Unternehmen (92%) planen, mit Kostensenkungen auf die Währungskrise zu reagieren. Ebenso sollen geplante Investitionen und geplante Einstellungen verschoben werden (38 bzw. 36%). Ein Lichtblick ist aber, dass immerhin 94% der KMU ihren Zustand als stabil bezeichnen – eine Insolvenzwelle dürfte also vorerst nicht bevorstehen.

LOB FÜR MASSNAHMENPAKET GEGEN STARKEN FRANKEN. Insgesamt zufrieden zeigen sich die Schweizer KMU mit dem vom Bundesrat angekündigten Massnahmenpaket gegen die überbewertete Währung. 71% der Unternehmen sind der Ansicht, dass das Massnahmenpaket dazu beitragen wird, die schwierige wirtschaftliche

Lage vieler KMU zu lindern. Besonders befürwortet wird der Plan, zusätzliche Mittel für Technologie und Innovation zur Verfügung zu stellen; 86% der Unternehmen bewerten dies positiv. Auch eine Verschärfung des Kartellgesetzes und eine personelle Aufstockung der Wettbewerbskommission werden von einer grossen Mehrheit gutgeheissen (77 bzw. 69%). Kritischer hingegen wird die geplante Massnahme beurteilt, die Sozialversicherungsbeiträge für exportorientierte KMU und Hotelbetriebe zu reduzieren; hierzu äussern sich lediglich 53% der Unternehmen positiv.

Eine überwiegend skeptische Haltung nehmen die kleinen und mittleren Unternehmen gegenüber Staatshilfen bzw. staatlichen Bürgschaften für in

Schwierigkeiten geratene Unternehmen ein. 29% der KMU halten diese generell für nicht sinnvoll. 60% der Befragten heissen sie nur in Ausnahmefällen gut.

Überwiegend Lob erntet der Bundesrat für sein Krisenmanagement im Zusammenhang mit der Frankenkrise: Drei von fünf Unternehmen bewerten dieses positiv. Aktuell gehen die meisten Schweizer KMU von einer zeitlich begrenzten Krise aus: 43% der Unternehmen erwarten, dass diese nach einem Jahr beendet sein wird. Nur 27% der Befragten rechnen mit einer Dauer von zwei oder mehr Jahren. 30% treffen keine Prognose. ●

Quelle: KMU-Barometer - August 2011, Ernst & Young.

ANZEIGE



**Universität
Zürich** UZH

Institut für Banking und Finance – CUREM

«Management urbaner Räume»

Kurs: Urban Management (4 Tage)

Fundiertes Wissen und innovative Denkanstösse für Berufsleute aus den Bereichen Immobilien-Portfoliomanagement, Projektentwicklung, Stadt- und Raumplanung, Standortförderung und Architektur.

Themen: Stadt- und Raumökonomie, ökonomische Instrumente als Ergänzung zur klassischen Raumentwicklung, die Rollen privatwirtschaftlicher und politischer Akteure.

Daten: 28./29. Oktober und 11./12. November 2011 (Fr/Sa)

Master of Advanced Studies in Real Estate (18 Monate, berufsbegleitend)

Module: Ökonomie, Recht, Architektur, Finanzierung, Operatives und Strategisches Immobilienmanagement.

Beginn: 5. März 2012. Nächster Informationsanlass: 3. Oktober 2011, 18:00 - ca. 19:30 Uhr, Universität Zürich.

**ANMELDESCHLUSS
30. SEPTEMBER 2011**

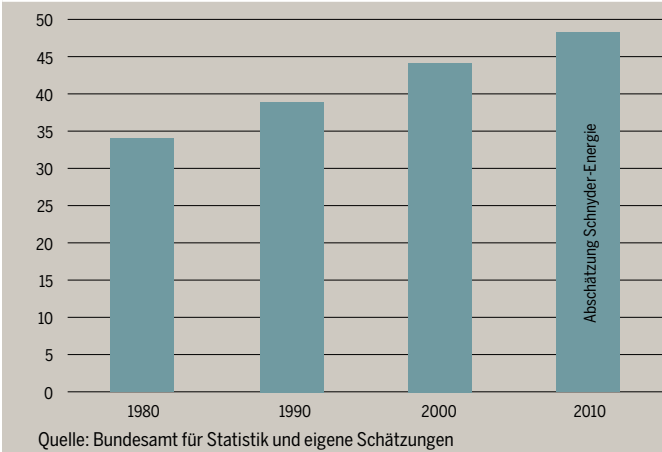
Detaillierte Informationen und Anmeldung: www.bf.uzh.ch/curem oder Tel. 044 208 99 99

Hin zu «Low-Tech-Comfort»

Verschiedene Faktoren führen dazu, dass am Bau mehr und komplexere Haustechnik eingesetzt wird – ein Trend in die falsche Richtung, findet der Autor des nachfolgenden Beitrags.

ENTWICKLUNG WOHNFLÄCHE IN DER SCHWEIZ

Durchschnittliche Wohnfläche pro Person in m²



Beispiel für die Entwicklung der Konsum- und Komfortsteigerung.

(Bild: Yuri Arcurs / 123rf.com)

JÜRGEN SCHNYDER*

TROTZ ENERGIEEFFIZIENZ MEHR VERBRAUCH.

Bauen nach den 2000-Watt-Richtlinien, nach Minergie, Minergie-Eco und anderen Standards ist in aller Munde. Der Hunger nach Energie der Schweizer Bevölkerung für Gebäude ist jedoch ungebrochen. Die Energieeffizienz wurde zwar bei Einzelgeräten und bezogen auf den Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche in den letzten Jahren laufend verbessert, jedoch ist die Anzahl der Geräte, die Nutzfläche und die Mobilität pro Einwohner gestiegen. Anders ausgedrückt, fressen die gestiegenen Komfortansprüche einen grossen Teil der Energieeffizienzbemühungen auf. Es braucht ein Umdenken in der Gesellschaft. Bauherren können durch entsprechendes Bestellerverhalten Voraussetzungen schaffen, damit ihre Liegenschaften über den gesamten Lebenszyklus hinweg kostengünstig, energieeffizient und unterhaltsarm betrieben werden können.

STRENGERE NORMEN KÖNNEN KOSTENTREIBEND SEIN.

Die nachfolgenden Beispiele zeigen, dass die Entwicklung von Vorschriften, Normen und Richtlinien hinsichtlich eines höheren Komforts in den Gebäuden kostentreibend sein können. Raumtemperaturen im Winter: Die auszuliegenden Temperaturwerte in den SIA-Normen wurden für Wohnräume angehoben. Raumtemperaturen im Sommer: Die Notwendigkeit der Kühlung ist rascher nachgewiesen und die Regeltoleranz ist

kleiner geworden. Die empfohlenen maximalen CO₂-Konzentrationen in Räumen wurden gesenkt, was kontrollierte Lüftungsanlagen erforderlich macht. Die Entwicklung, Erstellung und Verbreitung von Normen und Richtlinien ist oftmals getrieben durch die Bauwirtschaft.

SELBSTVERWIRKLICHUNGSDRANG DER ARCHITEKTEN.

Über gute Architektur lässt sich bekanntlich streiten. Sie ist nicht exakt definiert, und es bestehen architektonische Trends, die sich über die Jahre ändern können. Architektonische Sonderwünsche müssen oftmals mit technischen Lösungen kompensiert werden, die in der Praxis nicht immer korrekt oder nur mit erhöhtem Energieaufwand funktionieren. Beispielsweise können Bauform, Fassadenkonstruktion und der Glasanteil die Lebenszykluskosten wesentlich beeinflussen.

TECHNIKLÄUBIGKEIT VON HAUSTECHNIK-INGENIEUREN

Viele Haustechnikingenieure sind bestrebt, dem Bauherrn möglichst energieeffiziente haustechnische Anlagen zu übergeben. Der Ehrgeiz und die Technikgläubigkeit können jedoch dazu führen, dass Konzepte mit komplizierten haustechnischen Lösungen, unzähligen Anlagekomponenten und enormen regeltechnischen Installationen umgesetzt werden. In der Praxis stellt sich dann heraus, dass der örtliche Hausdienst Mühe hat, die Anlagen zu bedienen, und nur noch der Haustechnikingenieur ge-

nau weiss, wie die Anlagen funktionieren. Die Folge ist, dass die Anlagen weniger energieeffizient betrieben werden als prognostiziert und die Service- und Unterhaltskosten sowie die späteren Ersatzinvestitionen unnötig hoch sind.

In den meisten Fällen wird nach wie vor die Honorarsumme der Architekten und Ingenieure in Abhängigkeit der Bausumme ermittelt. Für die Vertragspartner besteht somit kein Anreiz, kostengünstige und technisch einfache Lösungen umzusetzen.

» Für mehr Nachhaltigkeit sind in erster Linie Lösungen mit minimaler Technik anzustreben.«

LÖSUNGEN HINSICHTLICH «LOW-TECH-COMFORT».

Die Baubranche ist letztendlich immer ein Dienstleister für die Bauherrschaft. Architekten und Ingenieure setzen die Wünsche und Anforderungen der Bauherrschaft um. Die Bauherrschaft hat die Möglichkeit, bei der Bestellung und insbesondere in der Konzeptphase des Bauwerkes die Weichen hin zu einer nachhaltigen Bauweise mit Low-Tech-Comfort zu stellen:

- Klare Vorgaben zu den Themen Energie und Ökologie von den Bauherren an die Architekten bereits in der Entwurfsphase. Der Architekt hat bauliche Voraussetzungen zu schaffen, damit Low-Tech-Comfort möglich wird. Eine Möglichkeit, dies sicherzustellen, bietet sich der Bauherrschaft bereits bei einem allfälligen Architekturwettbewerb die entsprechenden Kriterien zu setzen und bei der Jurierung diesen Themen ein genügend hohes Gewicht beizumessen (nicht nur Architekten ins Juryteam aufnehmen).
- Komforttoleranz im Innenraum bei extremen Aussenluftbedingungen gegenüber den Normen hinterfragen und evtl. vergrössern.
- Haustechnikkonzepte bezüglich Energieeffizienz und Überschaubarkeit hinterfragen.
- Konzeptvarianten ausarbeiten lassen.
- Wenn es die Verhältnisse zulassen, auf kontrollierte Lüftung verzichten. Falls eine kontrollierte Lüftung für sinnvoll erachtet wird, diese technisch so einfach wie möglich halten.
- Energiebewusstsein und Eigenverantwortung der Gebäudenutzer fördern (z.B. korrektes Lüften, künstliches Licht nur bei Bedarf, Bedienung des Sonnenschutzes zum richtigen Zeitpunkt, dem Raumklima angepasste Kleidung usw.).
- Im gesamten Planungsprozess Zweit-

meinungen einholen und Entscheidungen bewusst fällen.

Es sind Lösungen mit minimaler Technik anzustreben, die bei entsprechendem verantwortungsbewussten Nutzerverhalten ein gutes Innenraumklima ergeben, bei fehlerhaftem Verhalten von Nutzern nicht zu unmittelbaren bauphysikalischen Schäden führen und über den gesamten Lebenszyklus des Bauwerks kostengünstig sind. ●



***JÜRGEN SCHNYDER**

Der Autor, dipl. Ing. Haustechnik HTL, NDS Wirtschaftsingenieur, NDK Immobilienbewertung, ist Inhaber der Firma Schnyder-Energie, Energie-Dienstleistungen, in Bronschhofen SG und seit mehreren Jahren für die Themen Energie, Haustechnik, Ökologie beim Hochbauamt des Kantons St.Gallen zuständig.

ANZEIGE

Alles unter Dach und Fach.

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

Informationsabend
Dienstag, 11. Oktober 2011, 18.00 Uhr

Karrierebegleitend studieren: fh-hwz.ch

HWZ | Hochschule für
Wirtschaft Zürich

Totale Verwandlung

In der Schweiz besteht ein grosses Potenzial zur Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz. Ein besonders gelungenes Beispiel der Totalerneuerung eines knapp 40 Jahre alten Einfamilienhauses in ein modernes und neuwertiges Wohnhaus steht in Brunnen.



Gegenüber dem ursprünglichen Gebäude (kleines Bild) präsentiert sich das Einfamilienhaus als zeitgemässer Bau.

ANGELO ZOPPET-BETSCHART* ●
ERBEN UND VERERBEN. Liegenschaften sind oft der wichtigste Teil einer Erbschaft. Immobilien sind aber nicht einfach teilbar. Ein Einfamilienhaus, eine Eigentumswohnung oder ein Mehrfamilienhaus lassen sich eben nicht wie Bargeld oder Wertpapiere aufteilen. Oft ist der Verkauf die beste Lösung. Eigenheim- und Immobilienbesitzer müssen sich also frühzeitig mit der Nachlassplanung auseinandersetzen. Dann klappt auch der Übergang zur nächsten Generation.

Ein gutes Beispiel steht im schwyzerischen Brunnen, dem Ort am Vierwaldstättersee mit dem atemberaubenden Blick

über den unbestritten schönsten Alpenrandsee hinein ins Urnerland und auf die Zentralschweizer Berge. Und natürlich auf das Rütli sowie rückwärtig auf die stolzen Mythen. Weg vom Träumen – hinein in die bauliche Realität. Das kleine, zweigeschossige Einfamilienhaus mit knapp 700 m³ Rauminhalt (SIA 116) wurde anfangs der 1970er-Jahre in konventioneller Massivbauweise erstellt. Mit ebenerdigen Kellergeschoss aus Stahlbeton und darüberliegendem Wohngeschoss mit verputztem Zweischalenmauerwerk als Gebäudehülle. Den oberen Abschluss bildete ein Giebeldach mit Ziegeln als Dachhaut.

WEITERGABE UND VERWANDLUNG. Die Eltern haben das sanierungsbedürftige Einfamilienhaus an ihre Tochter und deren Familie weitergegeben. Im Haus aufgewachsen, kannte die Bauherrin Grundstück und Gebäude also bestens. Es war von Anfang an klar, dass das kleine Haus den heutigen Lebens- und Wohnbedürfnissen längst nicht mehr entsprach. Weil das Grundstück noch genügend Reserve für eine Vergrösserung hatte, kamen mehrere Möglichkeiten infrage. Von Abriss mit Neubau bis hin zu einer Totalerneuerung mit Erweiterung. Der in diesem Gebiet nicht ganz einfache Baugrund galt es ebenfalls in die Erwägungen miteinzubeziehen. Obwohl eine Totalerneuerung



mit Aufstockung eines Attikageschosses rein kostenmässig in die Nähe eines Neubaus kommt, entschied man sich für den Erhalt mit Erweiterung. Die geplante Umwandlung bedeutete zweifellos einen grossen und tiefen Eingriff in die Struktur des Elternhauses der Bauherrin.

Die Entscheidung für ein «zweites Leben» des Gebäudes sollte sich als richtig erweisen. Das frühere Haus ist heute nicht wiederzuerkennen. Selbst der Fachmann glaubt, er stehe vor einem Neubau. Dank dem Mut der Besitzerfamilie und

neuen, hochwertigen Fassadenkleid aus naturbelassenen Holzlamellen glaubt man unweigerlich einem Holzbauwerk gegenüberzustehen.

GELUNGENE UMBAUTEN MIT HOLZ. Seit gut zehn Jahren erlebt der Holzbau auch in unserem Lande einen erneuten Boom. Zu den besten Interpreten einer zeitgenössischen Holzbauarchitektur gehört seit Jahren der Bündner Architekt Gion Caminada. Dass er als quasi einziger heutiger Schweizer Architekt die traditionelle Schweizer Holz-

intakte Seele des Hauses», ist das den einheimischen Architekten Thomas Dettling und Renato Arnold eindrücklich gelungen. Seit einigen Jahren werden im ganzen Land regelmässig Holzbaupreise verliehen.

Vor wenigen Wochen wurde das innovative Architekturbüro ARDE von Thomas Dettling und Renato Arnold mit dem ersten Preis des Laubholz-Wettbewerbes 2011 vom Bundesamt für Umwelt BAFU ausgezeichnet. «Immobilien» berichtete in der Juni-Nummer des vergangenen Jahres über das preisgekrönte Objekt: die gelungene Renovation mit Erweiterung der Bauten mit Umgebung auf der historischen Schwyzer Staatsinsel Schwanau im Lauerzersee. Es zahlt sich also aus, wenn Planer mit derselben Konsequenz und Schärfe Holzbauten entwerfen und gestalten wie mit Beton, Stahl und Glas. Die erwähnten und gelungenen Beispiele lassen all die pseudoheimeligen, oft aus dem Ausland importierten Chalets verblassen. Die Innerschweizer Architekten Dettling und Arnold beweisen mit ihren gelungenen Umbauten, dass Holzbau in den Alpen ebenso schnittig, modern und zukunftsweisend sein kann.

„ Nur mit einem strengen Kostenmanagement und mit guten, uns bekannten Unternehmern ist ein solcher Totalumbau mit Erweiterung termin- und kostengerecht möglich. »

ARCHITEKT THOMAS DETTLING

dem Vertrauen in die Architekten ist aus dem früheren unscheinbaren Schweizer Durchschnitts-«Hüsl» ein neues und zeitgemässes Zuhause geworden. Das völlig verwandelte Einfamilienhaus hebt sich mit seiner nun eigenständigen und modernen Architektur sowie den neuen Anbauten und der Umgebungsgestaltung vom anderen baulichen Einheitskontext deutlich ab. Es ist aber trotzdem in das bestehende Quartier bestens eingebunden. Dank dem

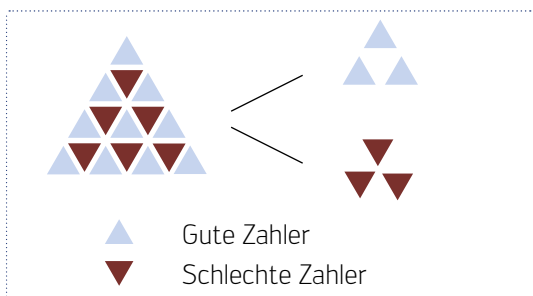
bauweise konsequent ins 21. Jahrhundert übersetzt und überträgt, wie vor einigen Jahren eine grosse Sonntagszeitung schrieb, ist natürlich übertrieben und ebenso unzutreffend. Hingegen gibt es nicht übermässig viele gelungene Umbauten in Holz, die weder einer heimeligen Alpennostalgie noch einem Chaletklischee verfallen. Dies wollte man auch beim vorliegenden Objekt in Brunnen vermeiden. Nach dem Grundsatz: «Neue Erscheinung, aber

AUS ALT WIRD NEU. Das 1972 in Brunnen erbaute Einfamilienhaus war für das Architektenteam um Thomas Dettling eine echte Herausforderung. Man wollte der Bauherrschaft eine Lösung auf hohem Niveau präsentieren, die nicht nur den Generationenwechsel aufzeigen sollte, sondern

Mietzinsausfälle vermeiden

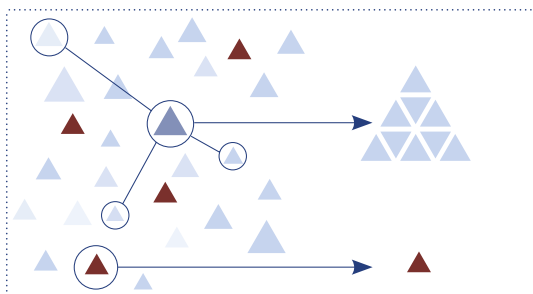
Der speziell für die Immobilienbranche entwickelte **MIETER-CHECK®** unterstützt Ihre Mieterauswahl mit wertvollen Zusatzinformationen. Verlassen Sie sich nicht alleine auf selbsteingebrachte Betreuungsauskünfte, denn diese vermitteln ein unvollständiges Bild und täuschen eine falsche Sicherheit vor. Sie erhalten Zugriff auf:

Trennschafe Entscheidungen



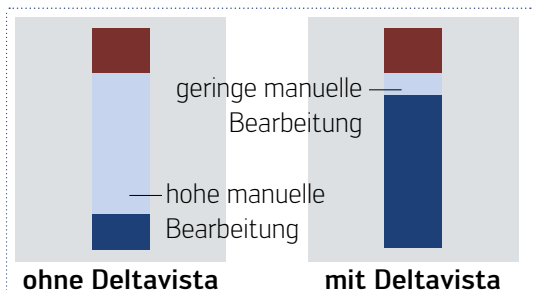
- ▶ Vollständiges Personen- und Firmenverzeichnis
- ▶ Grösster Bonitätsdaten- und Betreuungsauskunftspool
- ▶ Umfassende Schuldner- und Umzugshistorie
- ▶ Daten aus Deutschland, Liechtenstein und Österreich

Validierte Mieterangaben



Kostenloser Test
bis Ende Oktober

Effizienz und Zeitersparnis



Kontaktieren Sie uns jetzt:

044 913 50 58

immo@deltavista.ch



die auch ein neues Ganzes entstehen lässt. Die noch ausreichend vorhandene Ausnutzung auf dem Grundstück liess sowohl eine horizontale als auch vertikale Erweiterung zu.

Nach einer gründlichen Bestandsaufnahme mit Analyse und mit der Erstellung eines Pflichtenheftes, das Vorgaben und Wünsche der Bauherrschaft beinhaltete, galt es vorerst ein mach- und bezahlbares Grundkonzept zu erarbeiten. Wichtige Parameter waren nebst Platz und Raumgewinn, kurzer Bauzeit und annehmbaren Baukosten, eine umweltgerechte Energieversorgung mit möglichst erneuerbaren Energiequellen. Minergiestandard ist bei ARDE sowieso minimale Voraussetzung. Die recht gute Bausubstanz, das einfache und durchdachte Raumkonzept mit einigen recht beachtlichen Räumen, liessen eine Totalsanierung mit Erweiterung zu.

Nach der Baubewilligung im Frühjahr 2008 begann man mit dem Rückbau, der im Prinzip bis auf die Stufe Rohbau erfolgte. Das bestehende Dach mit dem unbeheizten Estrich fiel ebenso darunter wie die Fertigarage auf der Nordwestseite. Und natürlich alle Innenausbauten mit der gesamten, veralteten Haustechnik. Ein neues Attikageschoss mit drei neuen Zimmern und Bad sowie mit einer zweiseitigen Dachterrasse ersetzt den ehemaligen, wegen des alten Giebeldaches nur beschränkt nutzbaren Estrich- und Stauraum. Die bestehende Fundation auf dem doch gebietsweise heiklen Baugrund in Brunnen liess Aufbauten nur in Leichtbauweise zu. Also in Holz, mit vorfabrizierten Holzelementen mit 200 mm Wärmedämmung.

Auf der Südwestseite gibt ein neuer, eingeschossiger Anbau aus Sichtbeton, als Stau- und Geräteraum, dem neuen Gebäude einen gediegenen Kontrast zur nun mit Holzlamellen verkleideten Gebäudehülle. Die Decke des gut 30 m² grossen Anbaus dient als Sitzplatz des Obergeschosses und ist auch mit einer Treppe von Aussen erreichbar. An Stelle der früheren Fertigarage befindet sich nun ein offener Autounterstand, dessen elegantes Dach um die Fassade herum bis über den Eingangsbereich weitergeführt ist. Im Obergeschoss fielen dem neuen Konzept lediglich zwei Tragwände sowie zwei dünne Raumtrennwände sozusagen zum Opfer. Statisch war dies ohne grosse Probleme lösbar. Diese Wandbeseitigung ermöglicht nun einen grosszügigen, offenen Wohn und Essbereich mit Küche sowie variablem Essplatz. Ein neues, besser belichtetes, transparentes Treppenhaus am vorherigen Standort erschliesst auch das neue Attikageschoss.

KURZE BAUZEIT UND BAUKOSTEN. Selbstverständlich wurden die beiden bestehenden Geschosse nachgedämmt. Das Erdgeschoss mit einer Stärke von 185 mm und das Obergeschoss mit 120 mm. Eine Wärmepumpe und eine Solaranlage auf dem Dach des Attikageschosses versorgen das nun zu einem grosszügigen und zeitgenössischen Haus umgewandelte Objekt mit erneuerbarer «Gratisenergie». Das Architekturbüro ARDE zeigte auch bei diesem Umbau seine Innovationskraft und Leistungsfähigkeit. Mit einer konzentrierten und durchdachten Planungsphase, ab dem Konzeptentscheid von bloss einem halben

Jahr, begannen die Bauarbeiten im April 2008. und Ende November 2008, also nach nur acht Monaten Bauzeit, konnte die Bauherrschaft wieder in ihr altes/neues Heim einziehen, das sich nun in jeder Hinsicht auf dem Stand einer Neubaute befindet. Die Baukosten wurden bereits in der ersten Planungsphase relativ genau und dementersprechend aufwendig bestimmt. Das hat sich gelohnt: Der Kostenvoranschlag stimmte mit der Abrechnung überein.

Obwohl am Ort in Brunnen wohnhaft, besichtigten die Eltern der Bauherrin ihr total verwandeltes Einfamilienhaus erst nach der Fertigstellung, - es gefiel auch ihnen. ●

OBJEKTANGABEN

Standort: Brückenmatt 11, 6440 Brunnen

Architekt, Ausführung und Bauleitung: ARDE Architektur Design GmbH, 6440 Brunnen

Machbarkeitsstudien & und Planungszeit: Mai 2007 – Frühjahr 2008

Um- & und Neubauzeit: April 2008 – November 2008

Gebäudedaten:

- Erstellungsjahr: 1972
- Bauvolumen ursprünglich: 694 m³ (SIA 116) oder 663 m³ (SIA 416)
- Bauvolumen neu: 1077 m³ (SIA 116) oder 898 m³ (SIA 416)
- Bruttogeschossfläche (BGF) ursprünglich: 114 m²
- Bruttogeschossfläche (BGF) neu: 235 m²

Kosten:

- BKP 2 Gebäude: 700 000 CHF
- Kubikmeterpreis: 650 CHF (SIA 116)



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

«Glasfaser nicht kostendeckend»

Die wettbewerbsrechtlichen Untersuchungen der Ausbauverträge von Glasfasernetzen sorgen bei Immobilieneigentümern für Verunsicherung. ImmoBilia hat beim SVIT-Sponsoring-Partner UPC Cablecom nach dessen Sicht der Dinge nachgefragt.

IVO CATHOMEN*

NEUES KAPITEL. Anfang September hat die Eidg. Wettbewerbskommission (Weko) ihren Schlussbericht zu den Glasfaser-Kooperationen zwischen Swisscom und verschiedenen städtischen Elektrizitätswerken vorgelegt. Demnach beinhalten die Verträge zwischen Swisscom und den Elektrizitätswerken der Städte Basel, Bern, Luzern, St. Gallen und Zürich harte Kartellabreden, die nicht im Voraus sanktionsbefreit werden können. Damit verbietet die Weko die Kooperationen zwar nicht. Die Unternehmen riskieren aber Sanktionen, falls die Umsetzung ihrer Projekte den Wettbewerb beeinträchtigt. Anzeigen von Konkurrenten deuten bereits auf eine solche mögliche Beeinträchtigung hin.

Dies ist nur das vorläufig letzte Kapitel in einer langen Geschichte der «Zukunftstechnologie» Glasfaser. Die wettbewerbsrechtlichen Untersuchungen einerseits, aber auch die vielfach angezweifelte Wirtschaftlichkeit andererseits werfen für die Immobilienbesitzer in den geplanten Einzugsgebieten die Frage auf, wie sie sich in diesem Gezerre um die letzte Meile verhalten sollen. ImmoBilia wollte von Jürg Aschwanden, Director Public Policy von UPC Cablecom – dem Technologiekonkurrenten der Swisscom – wissen, wie sich die Sachlage darstellt.

Die Swisscom versucht, ihre Investitionen mit Exklusivitäts-, Investitionsschutz- und Vorkaufsrechtsklauseln zu schützen. Warum diese Schutzmassnahmen am Rande der wettbewerbsrechtlichen Legalität?

Jürg Aschwanden: Heute weiss man, dass die Glasfasernetze, wie sie in der Schweiz angedacht sind, nur in hoch verdichteten Siedlungsgebieten rentabel betrieben werden können – und dies auch nur bei genügend hoher «Take Rate», also genügender Akzeptanz der Endkunden. Unter Berücksichtigung der Vollkosten können die mit Swisscom kooperierenden Elektrizitätswerke (EW) kaum damit rechnen, ihre Investitionen jemals einfahren zu können. Verschiedene Werke haben darum die Pläne bereits wieder begraben, so etwa das EW Obwalden, EW Uster oder das EW Baden.

In der Stadt Zürich haben die EWZ die erste Investitionstranche von 200 Mio. CHF ausgeschöpft. Werden sie und anderen Werke ihre Kosten überhaupt wieder einfahren können?

Das wage ich zu bezweifeln. Um mit den derzeitigen Abo-Preisen der Swisscom mithalten zu können, müssen die EW und andere Werke die Services subventionieren. Denn sie erreichen nie die Abonnentenzahlen der Swisscom, was wiederum zu höheren Fixkosten pro Kunde führt.

Wie sieht denn die Wirtschaftlichkeitsrechnung aus?

Die St. Gallisch-Appenzellische Kraftwerke AG hat die Strategie des Kantons Appenzell-Ausserrhoden, alle Haushalte ans Glasfasernetz anzuschliessen, hin-



» Der Kabelanschluss ist eine Zukunftstechnologie mit viel Potenzial.«

JÜRIG ASCHWANDEN, UPC CABLECOM

terfragt und kommt zu folgendem Ergebnis: Pro Haushalt in der Bauzone ist mit Erschliessungskosten von 9000 CHF zu rechnen, bei einer Vollversorgung gar mit 14 000 CHF – und dies bei durchschnittlichen monatlichen Gebühren für «Triple Play» von 85 CHF und einer Amortisationsdauer je nach Technologiestufe von dreissig Jahren für den physischen Anschluss und lediglich acht Jahren für die teure Kommunikationstechnologie.

Aber auch Sie bei UPC Cablecom müssen Ihre Netze amortisieren...

Das ist richtig. Wir haben in den letzten Jahren rund 1,5 Mrd. CHF in den Netzausbau investiert. Andere Kabelanbieter nochmals 1,5 bis 2 Mrd. CHF. Mit der Kabel-Breitbandtechnologie erreichen wir damit aber rund 80% der Schweizer Haushalte mit einer sehr hohen Datenrate. Ich nehme den Talboden in meinem Heimatkanton Uri: Dort erreichen wir heute schon 84% aller Haushalte, während viele Landgemeinden nicht damit rechnen dürfen, je ans Glasfasernetz angeschlossen zu werden. Unsere geringeren und wirtschaftlich gerechtfertigten Investitionskosten pro Haushalt haben einen technologischen Hintergrund: Wir verfügen bereits heute über ein Glasfaserkabel bis zum «Node» (Anmerkung der Redaktion: Verteilkasten im Quartier). Ab dort ist das Koaxialkabel in die Haushalte für Telefonie, Fernsehen, Radio und

Internet in hoher Qualität und Geschwindigkeit auf absehbare Zeit ausreichend.

Eigentlich wäre die Ausgangslage für die Hausbesitzer komfortabel: Die EW bauen das Glasfasernetz kostenlos bis in die Wohnungen...

Einzelne EW legen den Eigentümern nahe, bei Neubauten ganz auf das Kabel zu verzichten und nur auf Glasfaser zu setzen. Damit riskiert man ein Monopol. Bei bestehenden Liegenschaften stellt sich die Frage, ob die Eigentümer ihren Mietern die Immissionen zumuten wollen, obwohl im Haus vielleicht noch gar niemand auf den Glasfaserzug aufspringt.

Andererseits ist nicht gesagt, dass die Netzanbieter den Glasfaseranschluss auch künftig übernehmen werden.

Die Kostenübernahme ist ein Verhandlungserfolg des Hauseigentümergeverbandes und für die Netzbetreiber einer Marketingaktion, um überhaupt eine gewisse Verbreitung zu erlangen. Swisscom sagt auch, dass die Kostenverlagerung auf die Anbieter die Rentabilitätsrechnung verschlechtert. Die Kostenübernahme ist also nicht in Stein gemeisselt. Swisscom verlegt auch heute noch den Kupferdraht kostenlos und amortisiert über die Abo-Gebühren, während wir den Anschluss separat verrechnen und mit dem Abo nur die effektiven Services in Rechnung stellen. Das sind zwei unterschiedliche Geschäftsmodelle.

Sie müssen also Überzeugungsarbeit leisten, dass sich die Investitionen der Eigentümer in den Kabelanschluss gerechtfertigt ist.

Unser Standpunkt ist, dass der Eigentümer seinen Mietern die Auswahl bieten sollte, dass Kabel eine zukunftsträchtige Technologie ist und dass die Konzentration auf Glasfaser Risiken birgt.

VERANSTALTUNGSHINWEIS

UPC Cablecom wird in den nächsten Monaten bei verschiedenen Mitgliederorganisationen des SVIT Informationsveranstaltungen durchführen.



*IVO CATHOMEN

Dr. oec. HSG, ist leitender Redaktor der Zeitschrift ImmoBilia.

ESBA: Bewegung in der Schweiz

Seit dem September 2008 vollzieht der Kanton Zürich neue Sicherheitsvorschriften für alte Aufzüge. Eine Zwischenbilanz fällt positiv aus. Auch andere Kantone planen nun ähnliche Gesetzesgrundlagen.



Anhaltegenauigkeit: wichtige Voraussetzung für Unfallfreiheit. Rechts: Kabinen ohne Abschlusstüre gehören bald der Vergangenheit an.

RAPHAEL HEGGLIN*

UMSETZUNG BIS 2018. Etwa 10 000 Aufzüge sind im Kanton Zürich von den neuen ESBA-Richtlinien betroffen, schätzt der Verband Schweizerischer Aufzugsunternehmen (VSA). Diese müssen innerhalb von fünf Jahren nach Inspektion den neuen Sicherheitsvorschriften angepasst werden. Da die Inspektionen im Fünfjahres-Rhythmus stattfinden, wird die Umsetzung im Kanton Zürich bis 2018 dauern.

Thomas Goetschi führt als unabhängiger Gutachter in 60 Zürcher Gemeinden solche Inspektionen durch. Er ist Geschäftsführer eines Ingenieurbüros und des Fachinspektorates der Schweizerischen Vereinigung für Aufzugssicherheit (SAV ASA). Bei gut der Hälfte aller von ihm kontrollierten Aufzüge ergeben sich Auflagen. «Der am meisten beanstandete Punkt ist eine ungenügende Notrufeinrichtung – sie macht 40% aller Beanstandungen aus.» Die ESBA-Richtlinien verlangen eine Notrufeinrichtung, die mit einer Zentrale verbunden ist. Am zweithäufigsten muss Thomas Goetschi ungeeignete Glaseinsätze an Schachttüren beanstanden. Fehlende Kabinenabschlusstüren sind der dritthäufigste Kritikpunkt, sie verursachen meistens die höchsten Umbaukosten.

AKZEPTANZ VORHANDEN. Folgende Punkte müssen im Kanton Zürich an Aufzügen, die vor dem 1. August 2001 gebaut worden sind, konkret nachgerüstet werden:

- Kabinen ohne Kabinenabschlusstür
- Fehlende oder unzulängliche Notrufeinrichtung
- Schlechter Anhaltegenauigkeit des Antriebssystems
- Fehlende oder unzulängliche Notbeleuchtung in der Kabine
- Ungeeignetes Glas an den Schachttüren
- Fehlende oder unzulängliche Puffer
- Kritisches Verhältnis von Nutzfläche zu Nennlast.

» Unfälle passieren wegen fehlender Kabinenabschlusstüre und schlechter Anhaltegenauigkeit.«

THOMAS GOETSCHI, GUTACHTER

Trotz der damit verbundenen Investitionen stossen die neuen Vorschriften bei den Aufzugsbetreibern weitgehend auf Akzeptanz: «Die ESBA-Richtlinien erhöhen die Sicherheit älterer Aufzüge massiv, ihr Nutzen leuchtet ein», sagt Thomas Goetschi. «Mit der fünfjährigen Umsetzungsfrist bekommen Aufzugsbetreiber genug Zeit, sich an die neue Situation anzupassen.»

INTERESSE AUS ANDEREN KANTONEN. Bisher haben erst die Kantone Genf und Zü-

rich ihre Sicherheitsnormen für ältere Aufzüge verschärft. In Zürich sollen bis 2018 alle Aufzüge ESBA-konform sein, im Kanton Genf sind bereits seit 2003 alle Aufzüge mit Kabinenabschlusstüren und Sicherheitsglas ausgerüstet, 2005 folgten die Punkte Notrufeinrichtungen, Anhaltegenauigkeit und Kabinenumgebung (Puffer, Schachtverriegelung, Schachstumwehrung).

Der Kanton Freiburg wiederum ist dabei, ein entsprechendes Gesetz auszuarbeiten. Eine Studie – durchgeführt von der Freiburger Regierung – zeigt, dass rund die Hälfte aller Aufzüge sicherheitsrelevante Mängel aufweisen. In die bevorstehende Revision des Feuerpolizei-Gesetzes sollen deshalb die sieben Punkte aus der Zürcher ESBA aufgenommen werden. Der Kanton Neuenburg erarbeitet ebenfalls ein Reglement zur Erhöhung der Sicherheit von alten Aufzügen, und im Kanton Uri wurde das Baugesetz revidiert. Darin weist der Gesetzgeber deutlich darauf hin, dass Aufzüge so zu erstellen und zu unterhalten sind, dass weder Personen, Tiere noch Sachen vermeidbaren Risiken ausgesetzt werden.

Thomas Goetschi bekommt zudem immer mehr Anfragen von Liegenschaftsverwaltungen und Hauseigentümern anderer Kantone. «Die Leute sind mittlerweile gut informiert und wollen bei einer Aufzugssanierung dem Ge-

setzgeber vorgehen.» Thomas Goetschi empfiehlt Aufzugsbetreibern aller Kantone, bei einer Aufzugsanierung die ESBA-Richtlinien zu berücksichtigen. «Es wäre sehr ärgerlich, wenn später das Gesetz verschärft wird und nach einer gerade erfolgten Sanierung nachgerüstet werden muss.»

UNFALLRISIKO IN ALTEN AUFZÜGEN. Grundsätzlich stellt Thomas Goetschi den Aufzügen in der Schweiz ein gutes Zeugnis aus. «Sie sind, was den Unterhalt betrifft, auf einem sehr guten Level.» Dies gelte auch für alte Aufzüge. Die Selbstkontrolle funktioniere in der Regel gut, und dass ein Aufzug zu wenig gewartet werde, sei in der Schweiz extrem selten. Trotzdem: «Mit wenigen Sanierungsmassnahmen,

wie sie die ESBA-Richtlinien fordern, liessen sich Unfälle vermeiden.» So verursachen fehlende Kabinenabschlusstüren etwa 30% aller Unfälle; es können zum Beispiel Gliedmassen zwischen fahrende Kabine und Schachtwand geraten.

Auch Steckenbleiben in alten Aufzügen birgt Risiken: Das Notrufsignal ist oft ein einfacher Klingelton im Treppenhaus und wird nicht immer gehört – besonders nach Feierabend und an freien Tagen. Das kann zu gefährlich langen Wartezeiten führen.

Unfälle passieren zudem aufgrund schlechter Anhaltengenauigkeit von Aufzügen: Je nach Ladegewicht halten diese nicht exakt auf dem Niveau einer Etage, worauf die Fahrgäste über die so entstandene Stufe stolpern. Thomas

Goetschi rechnet damit, dass diese Unfälle wegen der Überalterung der Gesellschaft stark zunehmen werden. ●

DIE ESBA-RICHTLINIEN UND DIE SNEL

Mit den ESBA-Richtlinien (Richtlinien über die «Erhöhung der Sicherheit an bestehenden Aufzügen im Rahmen der besonderen Bauverordnung I») hebt der Kanton Zürich die Sicherheit von alten Aufzügen auf das Niveau anderer europäischer Länder an. Insgesamt werden sieben von 74 Gefährdungspunkten aus der SNEL (Safety Norm for Existing Lifts) umgesetzt. Die neue Gesetzeslage betrifft Eigentümer von Gebäuden mit Aufzügen, die vor dem 1. August 2001 gebaut worden sind, als die eidgenössische Aufzugsverordnung in Kraft trat.



RAPHAEL HEGGLIN
Der Autor ist Fachjournalist, Faktor Journalisten AG, Oerlikon.

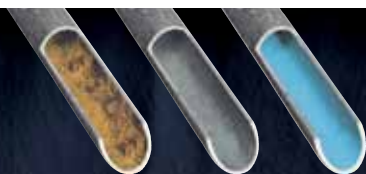
ANZEIGE



Rohrinnensanierung NeoVac «AquaSan»

Unsere Sanierung von Trinkwasserleitungen erfolgt von der Reinigung bis zur Beschichtung im geschlossenen System, Böden und Mauern bleiben unversehrt. Die schonende Behandlung mittels Druck-Verfahren spart Zeit und vor allem Kosten! Mehr über die Leistungen der NeoVac AquaSan AG unter **+41 (0)41 449 44 40** oder **www.neovac.ch**.

Inwil • Oberriet • Pratteln • Worb • Bulle • Porza • Crissier • Dübendorf • Götzis/A • Ruggell/FL



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

Kein Hindernis für einen Aufzug

Der Einbau eines Aufzugs ist auch in denkmalgeschützten Liegenschaften möglich. Der schöne Glasaufzug in einem Altstadthaus von Aarberg beweist es.



Gewinn für ein denkmalgeschütztes Haus in der Altstadt Aarberg: Aufzug zur Erschliessung des Kellers und der Obergeschosse (Bilder: Markus Beyeler).

STEFAN DOPPMANN*
Gleich mehrere Fliegen mit einer Klappe schlagen Jörg und Heidy Appenzeller, als sie in das 1858 gebaute Altstadthaus am Stadtplatz in Aarberg einen Aufzug einbauen liessen. Für das Blumengeschäft im Erdgeschoss benötigten sie nach dem Verkauf ihrer Gärtnerei dringend mehr Lagerraum. Der neue Aufzug im Dachgeschoss war die ideale Lösung für dieses Bedürfnis. Zudem verbessert er die Erschliessung des Kellergeschosses. Dort ist ein Ausstellungsraum untergebracht, in dem neben Blumen auch Antiquitäten zum Verkauf angeboten werden. Ihr Transport ist nun bedeutend einfacher geworden. Der Aufzug bringt den Bewohnern des vierstöckigen Wohn- und Geschäftshauses dank Barrierefreiheit beträchtlich mehr Komfort.

MEHRWERT. «Der Aufzug wertet unsere Liegenschaft deutlich auf», stellt Jörg Appenzeller zufrieden fest. Ihr Blumengeschäft, das Heidys Eltern 1959 gründeten, betreiben Appenzellers seit 28 Jahren. Im Verlauf der Zeit reifte die

Idee, in das 1985 erworbene Gebäude einen Aufzug einzubauen. Der geeignete Ort dafür war bald definiert: In der Mitte des sehr tief angelegten Altstadthauses befindet sich ein Lichthof, der bis zum Dachfirst hinaufreicht. Hier wurde der Aufzug mit geringem baulichem Aufwand eingebaut. Die Bauführung übernahm Jörg Appenzeller gleich selber. «In Schindler fand ich einen geeigneten Partner, der mich kompetent beriet und durch das Projekt begleitete», erinnert er sich.

» Der Aufzug wertet die denkmalgeschützte Liegenschaft deutlich auf.«

JÖRG APPENZELLER, EIGENTÜMER

KOMPAKT UND LAUFRUHIG. «Der eingebaute Personenaufzug eignet sich wegen seines geräuscharmen Antriebs vorzüglich für dieses Altstadthaus», erklärt Schindler-Verkaufsingenieur Marcel Girod. Als

hilfreich habe sich erwiesen, dass die kompakte Konstruktion des Schindler 3300 ohne Dachaufbauten und ohne externen Steuerschrank auskomme. Auf diese Weise habe man auf einen Maschinenraum verzichten können.

ÜBERRASCHUNGEN EINRECHNEN. Wie in einem mehr als 150 Jahre alten Haus zu erwarten, stellte der Einbau des Aufzuges einige Anforderungen. Heikel war beispielsweise der Durchbruch durch die Decke des Gewölbekellers aus dem

Mittelalter. Hier half die grosse Erfahrung des lokalen Bauunternehmers, der den Auftrag ausführte. Dass das Haus nicht rechtwinklig erbaut worden war, zeigte sich,

als man die Glasziegeldecke herausbrach, die das Ladengeschoss zum Lichtschacht hin abgeschlossen hatte. Die geplante Metallrahmen-Glas-Konstruktion musste den vorhandenen Winkeln ange-



glichen werden. Aus demselben Grund mussten die erfahrenen Aufzugsmonteu-re beim Einbau des Aufzugs in das tra-gende Metallgerüst gewisse Anpassun-gen vornehmen.

Schliesslich mussten die Bauherren auch die Auflagen der Denkmalpflege berücksichtigen. «Ihre Vertreter verhiel-ten sich sehr kooperativ», lobt Jörg Ap-penzeller. Sie hätten einzig die Erneue-rung der Riegelmalereien verlangt, die an den Lichthofwänden freigelegt wor-den waren. Das war indes nicht ganz oh-ne Zusatzkosten möglich. Für mögliche Nachahmer hält Jörg Appenzeller des-halb einen Rat bereit: «Weil der Einbau eines Aufzugs in ein Altstadtthaus nicht bis ins Detail voraussehbar ist, sollten in

zeitlicher und finanzieller Hinsicht ge-wisse Reserven eingeplant werden.» •



*STEFAN DOPPMANN
Stefan Doppmann, Baar, ist PR-Journalist.

ANZEIGE



Schutz vor Legionellen

Die Möglichkeit von mit Legionellen kontaminierter Wasserkreisläufe muss erkannt und elimiert werden. Durch Legionärskrankheit verursachte Todesfälle rücken das Thema Legionellen ins öffentliche Interesse.

Durch ganzheitliche Lösungsansätze bietet **aqualytix™** seinen Kunden die Beseitigung des Problems mit Legionellen an der Wurzel anstatt punktueller Bekämpfung der Symptome.

www.aqualytix.ch



aqualytix™ • Tel. 061 466 40 40 • info@aqualytix.ch

Seminare und Tagungen der SVIT Swiss Real Estate School



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 Abschlusstest.

ANMELDUNG

Siehe Anmeldetalon auf Seite 46.

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 46.

SEMINAR MEHRWERTSTEUER UND IMMO- BILIEN – 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 Zusecheidung der Vorsteuerbeträge 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 auszu-schliessen; die Chancen der Einlage-entsteuerung 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)
 - 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 Treuhand-Kammer, 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 46.

WORKSHOP

OPTIMALE KOMMUNIKATIONSMASSNAHMEN 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 Rüslikon

TEILNAHMEGEBÜHR (INKL. MWST)

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

ANMELDUNG

Siehe Anmeldetalon auf Seite 46. Intensivseminar

INTENSIVSEMINAR SICHERHEIT IN BEWERTUNGSFRAGEN – NOV./DEZ. 2011

Dieses Intensivseminar behandelt praxisbezogen die wichtigsten Bewertungsmethoden. Die Anwendung des Wissens wird anhand von ausgewählten Bewertungsobjekten geübt und gestärkt. Die Teilnehmer vertiefen ihre Kenntnisse in den Methoden und Anwendungen der Bewertung, die sie bei der täglichen Arbeit antreffen und mit denen sie immer wieder konfrontiert werden. Die Teilnehmer sind am Schluss in der Lage, Bewertungsgutachten zu interpretieren und Bewertungsfragen von Kundenseite kompetent zu begegnen.

ZIELPUBLIKUM

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

PROGRAMM

- Der Bewertungsauftrag und der Bewertungsprozess
- Der Aufbau eines Bewertungsgutachtens

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

DATEN

Das Intensivseminar findet jeweils am Mittwoch von 08.30 bis 17.30 Uhr statt:

- 02.11.2011
- 09.11.2011
- 16.11.2011
- 23.11.2011
- 30.11.2011
- 07.12.2011
- 14.12.2011
- 21.12.2011 (Zertifikatsprüfung, nur vormittags)

ORT

Schulungsräume des SVIT Zürich, Siewerdstrasse 8, 8050 Zürich

FACHLICHE LEITUNG

Das Intensivseminar steht unter dem Patronat der Schweizerischen Schätzungsexpertenkammer SEK/SVIT

REFERENTEN

- Daniel Conca, Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern, MRICS
- Dr. Urs Hausmann, Wüest & Partner AG
- Dr. David Hersberger Swiss Valuation Group AG, MRICS, Architekt SIA
- Urs Huggel, Huggel Plan AG
- Daniel Lehmann, Architekturbüro Lehmann
- Beat Ochsner, KPMG AG, MRICS
- David Saxer, St. Galler Kantonalbank
- Daniel Thoma, Primus Property AG, Notar

TEILNEHMERGEBÜHR (INKL. MWST)

3780 CHF (SVIT-Mitglieder), 4212 CHF (übrige Teilnehmer). Inbegriffen sind neben den 7 Unterrichtstagen, die Seminarunterlagen, eine Teilnahmebestätigung und der Abschlussstest. Die Buchung von Einzeltagen ist nicht möglich.

ANMELDUNG

Siehe Anmeldetalon auf Seite 46.

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

SEMINAR MIETZINSINKASSO AM 10.11.2011

Die rechtlichen Grundlagen aus dem OR und dem SchKG werden aufgefrischt. Dabei wird die neue Zivilprozessordnung berücksichtigt. Anhand von konkreten Fällen werden Lösungen aufskizziert und diskutiert, insbesondere geht es dabei um den Zahlungsverzug des Mieters, das Betreibungsverfahren, das Retentionsverfahren und die Ausweisung von Mietern.

ZIELPUBLIKUM

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

PROGRAMM

- Zahlungsverzug des Mieters
- Auffrischen der Gesetzgebung OR
 - Analyse und Lösungsansätze im Bereich OR
 - Betreuung auf Pfändung (Einleitungsverfahren)
 - Auffrischen der Gesetzgebung SchKG
 - Einleitung einer Betreuung
 - Konkrete Anwendung des Betreibungsbegehrens
 - Betreuung auf Pfändung und Konkurs
 - Auffrischen der Gesetzgebung SchKG
 - Analyse einer Pfändungsurkunde
 - Mieter im Konkurs, was nun?
 - Das Retentionsrecht des Vermieters
 - Auffrischung der Gesetzgebung SchKG
 - Das Begehren um Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses
 - Ausweisung von Mietern
 - Voraussetzungen
 - Einleitung eines Ausweisungsverfahrens



fahren

DATUM

Donnerstag, 10. November 2011
08.30 – 17.15 Uhr

ORT

Holiday Inn, Zürich, Messe Oerlikon

REFERENT

Oliver Pfitzenmayer, Stadtmann-Stellvertreter, Betriebsamt Winterthur-Stadt

TEILNAHMEGEBÜHR (INKL. MWST)

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

ANMELDUNG

Siehe Anmeldetalon auf Seite 46.

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.

► SVIT FM SCHWEIZ

«GOOD MORNING FACILITY MANAGEMENT!»

Ein Jahr nach dem letzten, erfolgreichen und viel beachteten Anlass «Good Morning Facility Management!» lädt SVIT FM Schweiz wiederum in Luzern zur diesjährigen Veranstaltung.

Zweimal hintereinander in Luzern – das ist mit Sicherheit kein Zufall. Mit dem neuen Fussballstadion und den beiden angrenzenden Wohnhochhäusern sind hier in mancher Hinsicht einmalige Marksteine entstanden. Diese strahlen mit ihrer Bedeutung nicht nur in Luzern und der Zentralschweiz, sondern weit darüber hinaus. Luzern im raschen Vorwärtsgang.

Wiederum erwartet die Teilnehmer aktuelle und spannende Referate zum Frühstück. Die Veranstaltung ist kostenlos.

PROGRAMM

- 8.00 Uhr: Eintreffen der Gäste
- 8.30 Uhr: Begrüssung Dr. Andreas Meister, Präsident SVIT FM Schweiz
- 8.45 Uhr: Braucht es eine Vermarktungsstrategie? – Pius Aregger, City Immobilien Management AG, Hergiswil, und Bernhard Ruhstaller, acasa Immobilienmarketing, Glattpark
- 9.15 Uhr: FM und Living Services, Gegensatz oder Ergänzung? – Peter Götzmann, Leiter Facility Management, Wincasa AG, Winterthur
- 9.35 Uhr: FM im Hochhaus – Wolfgang Krull, Leiter Business Unit Ost, MIBAG Property + Facility Management AG, Zürich
- 9.55 Uhr: swissporarena – Von der Vision zur Realität – Thomas Schönberger, CEO, FC Luzern-Innerschweiz AG, Luzern
- 10.15 Uhr: Get together
- 10.45 Uhr: Geführter Rundgang
- 12.00 Uhr: Ende der Veranstaltung

DATUM/ORT

Donnerstag, 17. November 2011
swissporarena Stadion Luzern
Business Lounge

ANMELDUNG

Anmeldung bis 5. November 2011 an an: kammer-fm@svit.ch

► SVIT TICINO

LA GARANZIA PER DIFETTI NELLA PPP

**GIOVEDÌ 20 OTTOBRE, ORE 17.00
SALA CONGRESSI, MURALTO**

PROGRAMMA

- 17.00 Accoglienza dei partecipanti
- 17.15 La garanzia per difetti nella PPP: Si tratta di esporre in modo pragmatico le regole principali – tratte dai contratti di compravendita e/o di appalto – che riguardano la garanzia offerta all'acquirente di un appartamento in PPP o alla Comune dei comproprietari che agisce quale committente. Le soluzioni possono essere parecchio diverse, a dipendenza delle formulazioni contrattuali scelte, a dipendenza del comportamento delle parti e della natura del difetto.
- 17.45 Domande e discussione. Moderatore: Bettina Huber, Segretario cantonale SVIT Ticino

RELATORI

- Avv. dr. Franco Pedrazzini, LL.M. e notaio, Avvocato specialista FSA nel diritto della costruzione e dell'immobiliare
- Alberto Montorfani, lic.rer.pol., Presidente di SVIT Ticino, Vicedirettore di Interfida SA

MODALITÀ DI ISCRIZIONE

Quota d'iscrizione: Soci SVIT: 40 CHF, non soci: 60 CHF. Pre-iscrizione con l'indicazione del numero dei partecipanti via email a svit-ticino@svit.ch.

Wir schätzen Liegenschaften

Wir bewerten nach den Swiss Valuation Standards, in Einklang mit

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

Hecht & Meili Treuhand AG
Delsbergerallee 74, CH-4002 Basel
Tel. +41 61 338 88 50
Fax +41 61 338 88 59
hmt@hmt-basel.ch
www.hmt-basel.ch



Hecht & Meili Treuhand AG

Peter Thomet weiter bei SEK

RED. In der Immobilia Juni 2011 wurde auf Seite 53 irrtümlich aufgeführt, dass Peter Thomet «nach vielen Jahren aus der SEK austritt». Richtig ist, dass der erfahrene Immobilien-Schätzer mit eidg. Fachausweis, Immobilien-Treuhandler und Baufachmann aus

Aarberg BE der Schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT weiterhin angehört. An der GV 2011 in Bern hat Peter Thomet lediglich seinen Rücktritt aus der SEK-Aufnahmekommission gegeben, und dieses langjährige Engagement wurde mit Applaus verdankt.

dynamisch



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

flexibel

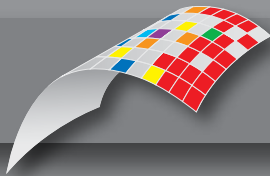


Hohe Flexibilität schafft Zufriedenheit beim Kunden.

kompetent



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



E-Druck

dynamisch - flexibel - kompetent

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

ANMELDEALON FÜR SEMINARE UND TAGUNGEN

Professioneller Umgang mit Bauschäden
 20./21./27./28. September (Intensivseminar)

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)

Sicherheit in Bewertungsfragen
 November/Dezember 2011, 7 Tage und Zertifikatsprüfung (Intensivseminar)

Mietzinsinkasso
 10. November 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

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 Lehrgangleitungen in den SVIT-Mitgliederorganisationen (siehe nächste Seite).

☉ SACHBEARBEITERKURSE

SB1 BEWIRTSCHAFTUNGS- ASSISTENT/-IN SVIT

SVIT Bern

Oktober 2011 – Januar 2012
Montagabend, 18.00 – 20.30 Uhr sowie
Samstagmorgen, 08.30 – 12.00 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 – 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 Bern

April – Juli 2012,
Montagabend, 18.00 – 20.30 Uhr

SVIT Ostschweiz

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

SB3 VERWALTUNGS-ASSISTENT/-IN STOCKWERKEIGENTUM SVIT

SVIT beider Basel

19.10.2011 – 23.11.2011
Jeweils Mittwochmorgen,
08.15 – 11.45 Uhr,
Ausbildungszentrum UBS,
Viaduktstrasse 33, Basel

SVIT Bern

Oktober – Dezember 2011
Donnerstagabend, 18.00 – 20.30 Uhr

SVIT Zentralschweiz

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

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 – 18.01.2012

Modul 2: Liegenschaftenbuchhaltung
25.01.2012 – 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 – Dezember 2011
Dienstagabend, 18.00 – 20.30 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 – 12.12.2011
Montagabend, 18.00 – 21.00 Uhr,
Zürich-Oerlikon

SB5 IMMOBILIENBEWERTUNGS- ASSISTENT/-IN SVIT

SVIT Bern

April – Juli 2012, Dienstagabend 17.45 –
21.00 Uhr

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)

LEHRGÄNGE

Lehrgang dipl. Immobilien-
Treuhänder/-in (HFP)

In Zürich ab März 2012

Lehrgänge Fachausweise 2012

Prüfungsordnung 2007:

– Vertiefung Bewirtschaftung:
an 7 Standorten (je 1x auf Italienisch
und Französisch)

– Vertiefung Bewertung: in Zürich

– Vertiefung Vermarktung: in Zürich

– Vertiefung Entwicklung: in Zürich
Prüfungsordnung 2012:

– Lehrgänge Bewirtschaftung an 6
Standorten

– Lehrgang Bewertung in Bern und
Zürich

– Lehrgang Vermarktung in Bern und
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



REGIONALE LEHRGANGS-LEITUNGEN IN DEN SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

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

REGION AARGAU

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

REGION BASEL

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

REGION BERN

Zuständig für Interessenten aus den Kantonen BE, bernorientierter Teil SO, deutschsprachige Gebiete VS und FR: 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-Liebfeld
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/REGIONE TICINO

Regionale Lehrgangsentwicklung/Direzione regionale dei corsi: Segretariato SVIT Ticino
Laura Panzeri
Corso S. Gottardo 35, 6830 Chiasso
T 091 921 10 73, svit-ticino@svit.ch

REGION ZENTRALSCHWEIZ

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

REGION ZÜRICH / GRAUBÜNDEN

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

OKGT ORGANISATION KAUFMÄNNISCHER GRUNDBILDUNG TREUHAND / IMMOBILIEN

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

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!

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.



Mitarbeitende der Lining Tech AG, Freienbach SZ

Fotos: Peter Bruggmann

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

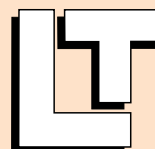
Lining Tech AG verfügt als erstes Rohr-sanierungs-Unternehmen der Schweiz über das Umweltzertifikat gemäss ISO-Norm 14001.



Eine Sanierung der Leitungen durch die Lining Tech AG ist 3x günstiger sowie 10x schneller als eine Neu-Installation – und ausserdem umweltfreundlich. Kein Aufspitzen von Wänden und Böden.

Günstig. Sauber. Schnell.

...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

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

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

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

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

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

Willkommen als Immobilien-Bewertungs- Experte/in (Arbeitspensum 50 - 100%)



Im Geschäftsbereich Immobilien-Dienstleistungen sind rund 50 kompetente und motivierte Spezialisten für Bewertungs-, Beratungs-, Verkaufs- und Bautreuhandleistungen Ansprechpartner unserer Kunden. Nun suchen wir Sie zur Verstärkung des Fachbereichs Immobilien-Bewertung.

Die Herausforderung

Ihre anspruchsvollen Hauptaufgaben umfassen die selbständige Bewertung von Liegenschaften jeder Art sowie von Immobilien-Portfolios. Zudem beraten Sie mit hoher Fach- und Sozialkompetenz unsere internen und externen Kunden.

Im Rahmen des internen Daten-Managements sind Sie verantwortlich für Spezial-Themen und instruieren darin Ihre Bewertungs-Kollegen. Sie wirken zielgerichtet bei der Weiterentwicklung der Systeme mit und bringen Ihre hohen Fachkenntnisse auch in Projekten engagiert ein.

Der regelmässige Kontakt zu internen Fachspezialisten bezüglich Konjunktur- und Marktfragen ist selbstverständlich und trägt zu Ihrem umfassenden Immobilien- und Markt-Knowhow bei.

Ihr Profil

Sie verfügen über eine fundierte, praxisorientierte Aus- und Weiterbildung mit höherem kaufmännischen oder technischen Abschluss (FH/TH) und einem Fachausweis bzw. Diplom im Immobilien-Bewertungswesen, kombiniert mit guten BWL/VWL-Kenntnissen.

Als offene, innovative und kreative Persönlichkeit arbeiten Sie gerne kunden- und erfolgsorientiert. Ihre ausgeprägten analytischen, konzeptionellen und kommunikativen Fähigkeiten sowie ein stilsicheres Deutsch runden Ihr Profil ab.

Ihr Kontakt

Wir freuen uns auf Ihre Online-Bewerbung (Stellencode CLME 8256). Für fachliche Fragen steht Ihnen Herr Heinz Stecher, Leiter Immobilien-Dienstleistungen, unter 044 292 54 82 gerne zur Verfügung.

Zürcher Kantonalbank
Claudia Meister
Personalbetreuerin Firmenkunden
Tel. 044 292 39 39
www.zkb.ch/jobs

www.zkb.ch/jobs

Die nahe Bank



Zürcher
Kantonalbank



Seit über 20 Jahren die Insider Adresse

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

Ihr Beraterteam in Personalfragen

Spörri Personalberatung AG

Talacker 42 8001 Zürich

www.spoerripersonal.ch

Telefon 044 211 50 56



Ihre Immobilien.
Unser Zuhause.

Suchen Sie eine neue Herausforderung?

Wir sind ein mittelgrosser Dienstleistungsbetrieb mit
80 Mitarbeitenden in der Stadt Zürich.

Für unseren Bereich Bewertung/Expertisen suchen
wir per sofort oder nach Vereinbarung

ImmobilienSchätzer (m/w)

Ihre Aufgaben:

- Erstellen von Gutachten über den Marktwert von Liegenschaften
- Persönliche Beratung von Immobilienbesitzern und -investoren
- Erarbeiten von Entscheidungsgrundlagen für Kauf/Verkauf von Liegenschaften
- Analyse des Immobilienmarktes

Wir erwarten von Ihnen:

- Ausbildung im kaufmännischen Bereich / als Architekt, Bauingenieur oder ähnliches mit mehreren Jahren Berufserfahrung
- nach Möglichkeit eidg. Fachausweis als Immobilienschätzer oder Immobilientreuhänder
- Praxiserfahrung im Immobilien- und Bewertungswesen
- gute Kenntnisse in dynamischen Schätzmethoden (Barwert, DCF)
- sehr gute Kenntnisse des Zürcher Immobilienmarktes
- technisches Baufachwissen
- Stilsicheres Deutsch in Wort und Schrift
- Teamfähigkeit, Belastbarkeit und Flexibilität
- Selbständigkeit, Zuverlässigkeit

Wir bieten Ihnen:

- vielseitige, abwechslungsreiche Aufgaben
- Kundenkontakte
- selbständiges Arbeiten
- moderne Infrastruktur
- zeitgemässe Entlohnung und gute Sozialleistungen

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Frau Rita Eichenberger, Leiterin Bewertung/Expertisen, beantwortet gerne Ihre Fragen. (Tel. 044 487 17 80 oder E-Mail: rita.eichenberger@hev-zuerich.ch)

Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Foto senden Sie an:

Hauseigentümergeverband Zürich

Beatrice Schmitt, Assistentin Direktion
Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich
Tel. 044 487 17 70, beatrice.schmitt@hev-zuerich.ch

Adimmo ist einer der führenden Immobiliendienstleister in der Nordwestschweiz. Als ganzheitliches und neutrales Beratungsunternehmen unterstützt Adimmo ihre Kunden von der Beratung und dem Portfoliomanagement über den Kauf und Verkauf bis hin zur Bewirtschaftung. Mehr Informationen finden Sie unter www.adimmo.ch



NIEDERLASSUNGSLEITER/IN

Ihre Aufgaben

Im Zuge der Nachfolgeregelung sind Sie als Kadermitglied für die operative und organisatorische Leitung der Niederlassung Liestal verantwortlich. Mit Ihrem Team von 4 Mitarbeitenden sorgen Sie für die Bewirtschaftung von bereits übertragenen Liegenschaftsanlagen. Die Akquisition neuer Aufträge – in allen Sparten der Dienstleistungspalette – gehört dabei ebenso zu Ihren Hauptaufgaben. Für die Bereiche Beratung & Verkauf sowie Portfolio Management erhalten Sie bei Bedarf fachliche und personelle Unterstützung aus Basel, wo auch die regelmässigen Koordinationssitzungen stattfinden. Sie definieren die Ablauforganisation innerhalb der Niederlassung und führen und betreuen die unterstellten Mitarbeitenden. Zudem pflegen Sie Kontakte zu Liegenschaftseigentümern, lokalen Behörden, Mandatsleitern, Mietern, Hauswarten und Lieferanten. Im operativen Bereich sind Sie mit einem eigenen Portfolio am Markt aktiv.

Sie sind eine pragmatische Persönlichkeit mit «Unternehmerherz» und zeigen in Ihrer Vorbildfunktion entsprechende Frontpräsenz. Ein attraktives Salär sowie interessante berufliche Entwicklungsperspektiven runden das Angebot ab.

Ihr Profil

- Immobilienbewirtschafter/in FA und/oder Immobilientreuhänder/in FA
- Mindestens 5 Jahre Berufserfahrung in der Bewirtschaftung von Liegenschaften
- Verhandlungssicherheit in Bezug auf das Mietrecht
- Führungserfahrung
- Hohe Eigeninitiative
- Ausgezeichnete Kommunikationsfähigkeit
- Analytische Urteilsfähigkeit
- D in Wort und Schrift

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbungsunterlagen:
Clover Coaching AG
Daniel Pytloun, Leiter Recruitment
Christoph Merian-Ring 11, 4153 Reinach
Telefon: +41 (0)61 717 82 62
Email: daniel.pytloun@cloverweb.ch
www.cloverweb.ch





Die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ) mit ihren rund 1500 engagierten Mitarbeitenden versorgen den Wirtschaftsraum Zürich zuverlässig mit preisgünstigem Strom. Als über 100-jähriges verantwortungs- und umweltbewusstes Energieversorgungs- und Dienstleistungsunternehmen verbinden sie Erfahrung mit Weitsicht – zum Nutzen ihrer Kunden.

Zur Erfüllung ihrer Kernaufgaben besitzen die EKZ neben ihren technischen Einrichtungen auch ein Immobilienportfolio kommerzieller Bauten von rund 80 Liegenschaften mit 200 Wohnungen, einigen Ladenlokalen sowie Büroflächen in Zürich und Dietikon.

Wir suchen eine engagierte und kundenorientierte Persönlichkeit als

Immobilienbewirtschafter w/m

In dieser Funktion betreuen Sie zusammen mit der Leiterin des Kaufmännischen Gebäudemanagements unser vielseitiges Immobilienportfolio von Wohn- und Geschäftsliegenschaften. Dazu gehören folgende Aufgaben:

- Sicherstellung des Unterhalts der Liegenschaften zusammen mit unserem FM-Manager sowie Projektleitung kleinerer Umbauten
- Marktkonforme Vermietung inkl. Abnahmen und Übergaben
- Kommunikation mit Mietern, Hauswarten, Handwerkern und Behörden
- Bewirtschaftung unserer Pachtverträge
- Mithilfe bei der Erstellung von Heiz- und Betriebskostenabrechnungen
- Betreuung Auszubildende

Zudem unterstützen Sie den Leiter der Immobilienbewirtschaftung bei bereichsübergreifenden Tätigkeiten sowie administrativen Aufgaben.

Anforderungsprofil

Sie verfügen über einige Jahre Berufserfahrung in der Immobilienbranche sowie eine fachspezifische Weiterbildung im Immobilienbereich (idealerweise FA Immobilienbewirtschafter o.ä.). Ein sozialkompetentes und dienstleistungsorientiertes Auftreten und Handeln sowie Verhandlungsgeschick zählen neben einer guten mündlichen und schriftlichen Ausdrucksweise zu Ihren Stärken. Solide Kenntnisse im Liegenschaftsunterhalt, sehr gute IT-Kenntnisse (MS-Office und von Vorteil SAP) sowie eine rasche Auffassungsgabe und eine selbstständige Arbeitsweise runden Ihr Profil ab.

Interessiert?

Wir bieten Ihnen eine verantwortungsvolle und interessante Aufgabe mit Handlungsspielraum in einem spannenden Umfeld. Beatrice Räss, Leiterin Kaufmännisches Gebäudemanagement, Tel. 058 359 52 17, gibt Ihnen gerne weitere Auskünfte.

Wir freuen uns auf Ihre Online-Bewerbung unter www.ekz.ch/jobs.

Elektrizitätswerke des Kantons Zürich
Edith Bolliger, Bereichspersonalleiterin
Dreikönigstrasse 18
8022 Zürich



Majestätisch und in neuem Glanz thront die alte Kuppel in Lausanne über dem Lac Léman.

► **Der Verein diplomierter Spenglermeister der Schweiz (VDSS) mit 500 Mitgliedern führt im 3-Jahresrhythmus den nationalen Wettbewerb «Goldene Spenglerarbeit» durch. Prämiert werden anspruchsvolle Spenglerarbeiten und Blechbekleidungen.**

In die Selektion des Wettbewerbes kam auch die total renovierte Kuppel des Hotels Beau Rivage Palace in Lausanne. Durch die kluge, die Vergangenheit respektierende Sanierung ist die alte Kuppel zentral und in neuem Glanz wieder zum Vorschein gekommen. Das stilvolle Grand Hotel ist sich treu geblieben. Es hat sich mit diesem grossen Umbau auch einen neuen, grosszügigen, total verglasten Vorbau für die kulinarische Betreuung der Gäste geschenkt. Die anspruchsvollen Dach- und Spenglerarbeiten am denkmalgeschützten Gebäude wurden einer ARGE vergeben, in welchen die Spenglermeister André Richard, Firma Pierre Richard SA und Philippe Graf, Firma Graf-Toitures aus Montpreveyres, mit ihren Mitarbeitern ihr Können zum Ausdruck brachten.

OBJEKT UND KOMMENTAR JURY. Nach acht Monaten Restauration hat das Beau-Rivage Palace Ende 2010 ein Prunkstück der Architekturgeschichte wieder zur Schau gestellt: die Kuppel, präziser «la Rotonde de la Belle Epoque» genannt, ist in neuem Glanz wieder auferstanden. Über Jahrzehnte war sie durch einen Vorbau verdeckt. Diese letzte Umbauetappe rückte die Kuppel wieder in das Zentrum der Hotelanlage und beinhaltete auch einen Vorbau mit einem grossen, runden Saal mit Fenstern und eine ausladende Terrasse, damit die Gäste die einmalige Sicht auf den Genfersee geniessen können.

Da an sich keine Pläne vorhanden waren, basierte die vorangehende Planung weitgehend auf Skizzen und Fotos der Vergangenheit, verbunden mit dem Wissen von Bauleuten, die bereits bei früheren Sanierungen mitgewirkt hatten und darum die Philosophie der Hotelführung wie den architektonischen Lebenslauf des Grand Hotels bereits kannten. Die lange Bauphase bedingte ein Notdach. Es folgte der Abbruch aller Schichten, um dann von innen nach aussen die Dachdeckung den heutigen Ansprüchen konform neu aufzubauen. Es zeigte sich, dass die Tragstrukturen weitgehend intakt waren, während die Holzunterkonstruktion infolge Regeninfiltrationen und Fäulnis zu rund 60% ersetzt werden musste. Eine saubere Unterlage ist nicht zuletzt Bedingung für den weiteren Schichtaufbau wie das dichte Unterdach oder eben die Spenglerarbeiten.

Die Bilder sagen mehr als 1000 Worte: aus unzähligen Segmenten wurden Membrons, Grate und Profile mit mehreren Kantungen und Rundungen erstellt, angeschnitten und sauber gelötet. Für die von den gleichen Firmen erstellte Schieferdeckung wurde Naturschiefer «Coffine» verwendet. Die anspruchsvollen Ornamentarbeiten erfolgten in enger Zusammenarbeit mit Jean-Michel Meyroux, Kunstspengler in Sugiez.

Mit viel Herz und Liebe wurden 1.5t blankes Rheinzink, 6000 Naturschieferplatten, 1500m Holzplatten, 5000 Zink-Schindeln, 300m² Dachbahn Tyvec und ca. 2000 Haften für die Befestigungen verarbeitet. Im Einsatz standen jeweils bis zu zwölf Dachspezialisten. Alle Dacharbeiten befristeten sich letztlich auf knapp über eine Million Franken.

Die Jury ist immer begeistert, wenn althergebrachtes Architektur- und Handwerkskunstgut erhalten bleibt. Solche Monumente sind Zeuge einer Epoche, und es ist schön, dass sie in der Neuzeit und im modernen Leben ihren Platz und Stellenwert behalten. Die Sanierung ist konstruktiv und handwerklich hervorragend gelungen. Die Verbindung des neuen, verglasten Restaurantsaals mit Terrasse und der von den Vorfahren geerbten «Coupole» ist respektvoll und eine Augenweide. Die Schieferplatten liegen trotz Rundung sehr schön auf. Die Segmente und die Lötverbindungen der unzähligen Membrons sind so präzise und schön ausgeführt, dass sie als Rundungen und kaum mehr als Einzelteile wahrgenommen werden. Der Werkstoff Titanzink ist für solche Arbeiten prädestiniert. Der Kuppelabschluss wirkt wie eine Krone. Die Hotelführung zeigt im Verbindungstrakt von der Kuppel zum Restaurant im Wintergarten Bilder der jüngsten und vergangener Sanierungen. Das zeugt von grossem Respekt für die Geschichte und das Handwerk und gefällt uns sehr gut.

BAUTAFEL

Objekt
Hotel Beau-Rivage Palace, Lausanne
Konstruktion Dach
Wärme gedämmtes Steildach mit Schieferdeckung «coffine» und Spenglerarbeiten mit Ornamenten
Werkstoff Spenglerarbeiten
Titanzink, Marke Rheinzink, blank, Dicke 0.7 bis 1.00mm

BAUBETEILIGTE

Bauherr
Beau-Rivage Palace, Lausanne
Spengler
Pierre Richard SA, Lausanne, Maître ferblantier André Richard, en consor-

tium avec Graf-Toitures, Maître ferblantier
Philippe Graf, Montpreveyres sur Lausanne
Kunstspengler
Jean-Michel Meyroux, Sugiez
Zimmermann: Atelier Volet SA, Saint Lègier
Steinmetz
Chevrier et Caprara Sàrl., Crissier
Architekt
Richter et Dahl Rocha et Associés architectes SA, Lausanne
Fabrizio Giacometti, architecte HES
Daniel Ghielmini, directeur des travaux, techniciens ET

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

VDSS Sekretariat
E-Mail: info@vdss.ch
Homepage: www.vdss.ch
und
RHEINZINK (SCHWEIZ) AG
E-Mail: info@rhein-zink.ch
Homepage: www.rhein-zink.ch



Résidence le National in Montreux: Eine prachtvoll renovierte Dachlandschaft

► **Der Verein diplomierter Spenglermeister der Schweiz (VDSS) mit 500 Mitgliedern führt im 3-Jahresrhythmus den nationalen Wettbewerb «Goldene Spenglerarbeit» durch. Prämiert werden anspruchsvolle Spenglerarbeiten und Blechbekleidungen.**

In die Selektion des Wettbewerbes «goldene Spenglerarbeit» kam auch die total renovierte Dachlandschaft der Résidence des alten Hotels National in Montreux. In der stilvollen Anlage mit grossem Park und Sicht über den Genfersee präsentieren sich renovierte und neue Bauten als Einheit. Die anspruchsvollen Ornament-Spenglerarbeiten in blankem Titanzink wurden durch die Ferblanterie-Couverture Bernard Schnyder SA in Montreux erstellt. Im Einsatz standen Spenglermeister Gérard Carrel und Cédric Oehen (Bild). Die vielfältigen Dach- und Spenglerarbeiten am denkmalgeschützten Gebäude sind äusserst sorgfältig ausgeführt und geben ihm Charakter.

OBJEKT UND KOMMENTAR JURY. Das ehemalige Hotel National wurde 1873-74 durch die damals berühmten Architekten Ernest Burnat und Charles Nicati aus Vevey erstellt. Bis Ende des Jahrhunderts lag das Hotel paradisiisch einsam mitten in den Reben, prachtvoll über dem See. Das Gebäude war eine Kombination von Hotel und Schloss, beeinflusst und geprägt durch die französische Renaissance. Zu jenem Zeitpunkt entstanden am Genfersee die ersten Gebäude dieser Art, mit Mansardendächern und grossen Balkonen, um der wohlhabenden Klientel aus dem Ausland die Pracht des Sees gebührend präsentieren zu können. Dieser Baustil, der sich in der

Gegend bei vielen namhaften Häusern durchsetzte, war stark von der grossen französischen Architektur des XVI. und XVII. Jahrhunderts geprägt. Die Erhaltung und Restaurierung des Objekts dokumentieren seinen kulturellen Wert.

Die Dächer waren alt und nicht für die heutigen Bedürfnisse in bewohnten Räumen unter einem Schrägdach geschaffen. So wurden alle Dachflächen nach den heutigen Normen restlos neu erstellt, mit allen Schichten samt Wärmedämmung. Die Spenglerarbeiten wurden in Absprache mit der Denkmalpflege erneuert und mussten ursprungskonform bleiben. Bei den insgesamt 22 Lukarnen mit individuellen Massen wurde entschieden, doch etwas zu rationalisieren und man beschränkte sich schliesslich auf fünf Masse. Die Hartbedachung ihrerseits wurde mit spanischen Schieferplatten belegt, im selben Format wie früher. Bei den runden Türmen wurde die Schalung ersetzt und das Dach wieder mit Zinkschindeln gedeckt. Diese Türmchen sind nur Zierde.

Die Jury wertet die Dachsanierung der Résidence Le Nationale in Montreux als eine hervorragend gelungene Renovierung und Erhaltung des früheren Baukulturgutes. Das angestrebte Ziel, den ursprünglichen Charakter zu erhalten, ist vorbildlich gelungen. Dass die Bedachung parallel dazu die technischen und funktionalen Bedürfnisse der Neuzeit erfüllen muss, ist heute Pflicht. Die anspruchsvollen Bekleidungen, Membrons und Rundungen, die Lukarnendeckungen mit Kugelbekrönung und alle sonstigen, üppigen Ornamentierungen sind handwerklich meisterlich ausgeführt. Eine stolze Leistung, wofür die Jury gratuliert.

Ihr ist im Übrigen aufgefallen, dass man bei den kubischen Neubauten neben der alten Résidence zwar grosse, moderne Fenster eingebaut, diese jedoch mit «altmodischen» Jalousien versehen hat. Diese Kombination von Elementen aus verschiedenen Epochen zeugt von architektonischem Feingefühl.

Dieses Feingefühl war wohl auch dafür verantwortlich, dass die renovierte alte und die neue Bausubstanz harmonisch und unauffällig zu einem Ganzen verschmelzen. Die grosszügige Parkanlage mit zwei grossen, mit Zinkschindeln bedeckten Kuppeln verbindet die verschiedenen Gebäude auf nützliche und ästhetische Art. In dieser Résidence lässt sich wohl leben.

BAUTAFEL

- Objekt
Résidence Le National in Montreux
- Konstruktion Dach
Total sanierte Dächer mit Schieferplatten und Ornament-Spenglerarbeiten
- Werkstoff Schiefer
Schieferplatten Samaca aus Spanien
- Werkstoff Spenglerarbeiten
Titanzink, Marke VM/Umicore, blank, Dicke 0.7 bis 1.00mm
- Werkstoff Ornamente
Titanzink, Marke Rheinzink, blank Dicke 1.0 mm

BAUBETEILIGTE

- Bauherr
Le national de Montreux SA, Lausanne
- Spengler
Bernard Schnyder SA, Montreux, Spenglermeister Gérard Carrel und Cédric Oehen (Portrait)
- Architekt
Archi-DT, Montreux

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
VDSS Sekretariat
E-Mail: info@vdss.ch
Homepage: www.vdss.ch
und
RHEINZINK (SCHWEIZ) AG
E-Mail: info@rheinzink.ch
Homepage: www.rheinzink.ch



Traditionserhaltend, modern, leicht und dezent, neu auch wärmedämmt, regendicht und schneetauglich:

Das renovierte Schulhausdach des Collège de la Poste in Ste-Croix

► **Der Verein diplomierter Spenglermeister der Schweiz (VDSS) mit 500 Mitgliedern führt im 3-Jahresrhythmus den nationalen Wettbewerb «Goldene Spenglerarbeit» durch. Prämiert werden anspruchsvolle Spenglerarbeiten und Blechbekleidungen.**

In die Selektion des Wettbewerbes kam auch das renovierte Dach des Collège de la Poste mitten im Dorf Ste-Croix. Das altbestehende Systemdach aus Aluminium war undicht und den harten Wintern der Region schon lange nicht mehr gewachsen.

Der Zeitpunkt war also perfekt, um die ganze Konstruktion auf den neuesten Standard zu bringen und ihr einen besseren Ausdruck zu verleihen. Es entstand ein neuer, normgerechter Dachaufbau, verbunden mit einer krönenden, gefälligen Bekleidung aus vorbewittertem Rheinzink, entworfen durch den örtlichen Architekt Salvatore Di Spirito und ausgeführt durch den Spenglermeister Stéphane Antonin und sein Team von Alvazzi Toiture SA aus Orbe.

OBJEKT UND KOMMENTAR JURY. Ste-Croix, die kleine Stadt in der Jurakette oberhalb von Yverdon, hat eines seiner wenigen ehrwürdigen Gebäude saniert. Das Collège de la Poste wurde 1891 im damals in der Gegend geltenden Baustil vom Lausanner Architekten Verray gebaut. Das Gebäude wurde infolge Platzmangel 1964 durch die

Architekten Bornand et Mercier um ein Stockwerk erhöht und mit einem flachgeneigten Systemdach bedeckt. Dieses war seit langem undicht. Die Gemeinde beauftragte den lokalen Architekten Salvatore Di Spirito, ein Sanierungskonzept zu unterbreiten. Es folgten Vorschläge, Diskussionen, Genehmigung und Umsetzung. Der obere Dachkragen aus Beton wurde saniert und als Auflage benutzt, um das Dach mit breiten aufgelegten Rinnen ringsherum zu entwässern.

Durch die neue Holzschalung der Aussenwände erhielt die Dachform den bekannten Ausdruck eines Mansardendaches. Die entstandenen, breiten Fensterrahmen geben Tiefe und die grossflächigen Öffnungen zugleich Modernität. Das Dach erhielt etwas mehr Gefälle, was in schneereichen Gegenden immer gut ist. Der Dachaufbau umfasst eine zeitgemässe Dampfbremse, eine Wärmedämmung, ein dichtes Unterdach, die Lüftungsebene, Schalung, strukturierte Trennlage und schliesslich als neue Deckung ein Doppelfalzdach in Rheinzink vorbewittert blau-grau. Die langen Blechscharen wurden im Winkelfalzsystem verlegt und fliessen optisch über die Dachkante auf die Mansard-Fassade. Auf dem Dach wurden schliesslich, dem Zeitgeist entsprechend, Sonnenkollektoren montiert.

Die Jury findet, dass die Zielsetzung der Dachsanierung erreicht wurde: energetisch, ökologisch, funktional und dicht, gepaart mit dem neuen

optischen Ausdruck. Das Gebäude hat Charakter erhalten. Der architektonische Eingriff wirkt erfrischend, ohne die Vergangenheit zu leugnen. Die Dachdeckung, die seitlichen Mansard-Bekleidungen samt den breiten Fensterumrandungen sind spengler-technisch sauber ausgeführt.

Die Spenglerarbeiten bestehend aus Rinnen, Abdeckungen und Einfassungen sowie die Details wie Lüftungsöffnungen und Übergänge sind sauber geplant und ausgeführt. Der Dachrand ist fein und gut integriert. Die Wahl des Werkstoffes Zink vorbewittert blau-grau erfüllt die Vorstellung des Architekten Di Spirito, welcher sich die Krönung des Objektes «traditionserhaltend, modern, leicht und dezent» wünschte.

BAUFAFEL

Objekt
Collège de la Poste, Ste-Croix
Konstruktion Dach
Total saniertes Dach samt Mansardenwänden; Wärmedämmung, neuer belüfteter Dachstuhl und neue Aussenbekleidung
Werkstoff Spenglerarbeiten
Titanzink, Rheinzink vorbewittert pro blau-grau, Dicke 0.7 / 0.8mm

BAUBETEILIGTE

Bauherr
Gemeinde Ste-Croix
Spengler
Alvazzi Toitures SA, Orbe, Spenglermeister Stéphane Antonin (Portrait)

Architekt
Salvatore Di Spirito, La Sagne Ste-Croix

► WEITERE INFORMATIONEN:

VDSS Sekretariat
E-Mail: info@vdss.ch
Homepage: www.vdss.ch
und
RHEINZINK (SCHWEIZ) AG
E-Mail: info@rhein-zink.ch
Homepage: www.rhein-zink.ch



«Renoviertes Wahrzeichen, graziös und stolz»

Das Rathaustürmchen in Weinfelden

► **Der Verein diplomierter Spenglermeister der Schweiz (VDSS) mit 500 Mitgliedern führt im 3-Jahresrhythmus den nationalen Wettbewerb «Goldene Spenglerarbeit» durch. Prämiert werden anspruchsvolle Spenglerarbeiten und Blechbekleidungen.**

In die Selektion des Wettbewerbes kam auch das Wahrzeichen des Rathauses von Weinfelden, der frisch sanierte Turm mit seiner Bekleidung aus blankem Titanzink. Das kleine, denkmalgeschützte Juwel wurde durch Spenglermeister Beat Geyer nach allen Regeln der Kunst erneuert. Das Türmchen des Rathauses ist für die nächsten Generationen Wahrzeichen und Repräsentant vom handwerklichen Können des Spenglers.

OBJEKT UND KOMMENTAR JURY. Das weit über hundert Jahre alte Türmchen vom Rathaus Weinfelden musste neu bekleidet werden. Der beauftragte Spenglermeister schreibt dazu: «Eigentlich wurde mir erst beim Abbrechen so richtig bewusst, was auf mich zukommt, denn die alte Spenglerarbeit wurde vor hundert Jahren in einer Qualität und Perfektion erstellt, die mich erblassen liessen.»

Grundidee und Ziel der Bauherrschaft war, das Türmchen möglichst ursprungsgerecht zu bekleiden. Der Architekt stellte den Anspruch, den Turm nach dem Original wieder herzustellen, sei es in der Wahl des Materials oder der Arbeitstechniken.

Die Spenglerfirma musste eine Lösung finden, die bezüglich Aufwand und Kosten in einem tragbaren Rahmen blieb. Eine Herausforderung für die Beteiligten lag darin, den Spagat zwischen diesen Ansprüchen zu finden.

Das Türmchen hatte nach hundertjährigem Bestehen «Schlagseite», das heisst es war stark aus dem Winkel geraten, was die Arbeit zusätzlich erschwerte. So wurde jedes Profil, jeder Anschluss, jede Gehrung Blech für Blech angegangen. 600 Stunden benötigten Meister Geyer und Lehrling Schnyder, um das Türmchen neu zu bedecken.

Um auch in hundert Jahren präsent zu sein, wurde das Wissenswerte von der aktuellen Sanierung digital auf einem Stick in die vergoldete Kugel gelegt. Auch die Akten, die in der alten Kugel gefunden wurden, legte man dazu. Dem Unternehmer gefiel der Gedanke, Handwerkstradition aus mehreren Jahrhunderten auf einem modernen, digitalen Datenträger festzuhalten.

Die Jury freut sich immer, wenn schicke Objekte beim Wettbewerb eingereicht werden. Klein und fein ist

eben auch wertvoll. Die Erneuerung des Rathaustürmchens war anspruchsvoll und ist gut gelungen. Die mit Profil und Gehrungen ornamentierten Pfostenbekleidungen, die mehrkantigen Membrons, die konvexen und konkaven Flächen und die Grate sind sauber in Zinkblech ausgeführt. Die Jury gratuliert und ist erfreut, dass sich ein Wahrzeichen unserer Vorfahren weitere 100 Jahre präsentieren wird.

BAUTAFEL

Objekt
Rathaustürmchen Weinfelden
Konstruktion Dach
Neubekleidung Turm, Unterbau Holz belüftet
Werkstoff Spenglerarbeiten
Titanzink blank, Rheimzink 1mm

BAUBETEILIGTE

Bauherr
Bauamt Gemeinde Weinfelden
Spengler
Beat Geyer, Spenglermeister, Weinfelden (auf Leiter)
Architekt
Ebnetter Partner, Weinfelden

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

VDSS Sekretariat
E-Mail: info@vdss.ch
Homepage: www.vdss.ch
und
RHEINZINK (SCHWEIZ) AG
E-Mail: info@rhein-zink.ch
Homepage: www.rhein-zink.ch



Die Planung der Schliessanlage und Zutrittsregelung erfordert Zeit und Fachwissen

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

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

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

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

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

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



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

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

DOM AG
Sicherheitstechnik Breitenstrasse 11
8852 Altendorf
Tel. 055 451 07 07 Fax 055 451 07 00
www.dom-sicherheitstechnik.com

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

Schweizer



Eine ganze Reihe glänzender Lösungen.

Briefkastenanlagen von Schweizer überzeugen durch Qualität und Design.

Modular die Bauweise, gross das Farbangebot und vielfältig die Komponenten: die Klassiker des Schweizer Industriedesigns erlauben optimale Gestaltungsfreiheit und eine massgeschneiderte Lösung für Ihre Eingangspartie – erstklassiger Service inklusive. Mehr Infos über Briefkastenanlagen von Schweizer unter www.schweizer-metallbau.ch 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

Steigerung der Luftqualität in Innenräumen

► **Das Vermieten von anspruchsvollen Wohn- und Arbeitsräumen, besonders in städtischen Gebieten, gestaltet sich in Bezug auf leistungsfördernde Luftqualität in Innenräumen immer schwieriger.**

Luft lässt sich vielseitig aufbereiten, eine Qualität wie «Alpenluft in der Nähe eines Wasserfalles» - mit genügend Ionen, ohne zusätzliches Ozon – kann so aber nicht wieder hergestellt werden, denn jede mechanische Einwirkung auf die Luft vernichtet die Ionen in erheblichem Masse. Wie können Befindlichkeitsstörungen, ja sogar ‚Sick Building Syndrome‘, reduziert und sowohl das Wohlbefinden, als auch die Leistungssteigerung von Menschen nachweisbar gefördert werden? Eine seit Jahrhunderten wissenschaftlich begründete, heute fast nicht mehr bekannte Technologie kann Lüftungsanlagen wieder auf Vordermann bringen.

UNSER WOHLBEFINDEN. Seit den 1970er Jahren wird zunehmend über Befindlichkeitsstörungen beim Aufenthalt in Innenräumen berichtet. Betroffene beklagen sich über Müdigkeit, Konzentrationsschwierigkeiten, Augen-, Nasen-, Atemweg- und gelegentlich auch Hautreizungen, aber auch allgemeine Symptome wie Kopfschmerzen, Unwohlsein und Schwindel. Sobald die Betroffenen das Gebäude verlassen, klingen die Symptome ab. In diesem Zusammenhang wird vom so genannten ‚Sick Building Syndrome‘ (SBS) gesprochen.

SO RICHTIG TIEF LUFT HOLEN – AUCH IN INNENRÄUMEN. Wie fühlen Sie sich nach einem Gewitter oder wenn Sie frische Berg- oder Waldluft einatmen? Dies befreit Sie doch von Spannungen und Belastungen? Sie füllen den Brustkorb mit Luft und fühlen sich wie ein anderer Mensch? Der Grund dieses befreienden Gefühls liegt in einer natürlichen, und deshalb hohen Konzentration von Ionen¹. Eine Reihenuntersuchung in der Alpinen Kinderklinik Davos hat erstaunliches hervorgebracht. So konnte nachgewiesen werden, dass die Sauerstoffaufnahme (VO₂max) in einer Umgebung mit erhöhter Ionenzahl [Tab.1] signifikant verbessert wurde. Die Sauerstoffaufnahme kann als Kriterium für die Bewertung der Ausdauerleistungsfähigkeit einer Person herangezogen werden.

Normalerweise, d.h. in der freien Natur, bestehen Moleküle aus einer gleichen Anzahl von negativen und positiven Ionen. Unsere organische lebende Umwelt wird durch ihre Beanspruchung hauptsächlich durch die negativen Ionen gekennzeichnet.

FELDMESSUNGEN. Dass die Ionenkonzentration einen Einfluss auf unser Wohlbefinden hat, darf mit dem Beispiel der Bergluft, mit Sicherheit aber auch der Untersuchung in der Kinderklinik Davos als gegeben betrachtet werden. Doch wie sieht es in klimatisierten Räumen aus? Aus der Tabelle 1 ist, aufgrund ausführlicher Messungen in der ganzen Schweiz, ersichtlich, dass in geschlossenen Räumen nicht genügend Ionen vorhanden sind. Bei Klima- und Lüftungsanlagen wird die Aussenluft, welche Träger von bis zu 3 000 Ionen/cm³ ist, durch die verschiedenen Komponenten aufbereitet. Durch diesen Prozess verliert die Luft aber den grössten Teil der für uns Menschen dringend benötigten negativen Ionen. Dadurch lässt sich die Beeinträchtigung des Wohlbefindens in geschlossenen Räumen bestens erklären.

FÜR SITZUNGEN AUF HOHEM NIVEAU. Im Swiss Re Centre for Global Dialogue in Rüslikon wurde für wichtige Tagungen und Schulungen ein architektonisch sehr ansprechender, schön gestylter Konferenzsaal eingerichtet. In den ersten Betriebsjahren häuften sich – trotz gut gewarteter Klimaanlage – die Reklamationen der Raumbenutzer wegen «schlechter» Luft. Die notwendige Nachrüstung der bestehenden Klimaanlage stellte die Planer vor eine grosse Herausforderung, denn ein Umbau kam aus architektonischen Gründen nicht in Frage und eine Umrüstung war aus Gründen der vorhandenen Infrastruktur fast nicht möglich.

LÖSUNG MIT LEITFÄHIGER LUFT. In anderen Branchen, beispielsweise der Produktion von Folien, Schüttgütern u. ä. feiert die «Leitfähige Luft» seit Jahren ihre Erfolge. Durch die Behandlung von Luft kann die Leistung bei Produktionsprozessen um ein Vielfaches gesteigert werden. Spätestens seit der HILSA 08 ist die Technologie der leitfähigen Luft auch in der Gebäudetechnik bekannt².

Die Nachrüstung bei der Lüftungsanlage von Swiss Re erfolgte nach

Abklärungen bezüglich dem System Leitfähige Luft in den bestehenden Luftauslässen. Also dort, wo die Luft frei in den Raum strömt und mechanisch nicht mehr beeinträchtigt wird.

WIRKUNG VON LEITFÄHIGER LUFT. Mit leitfähiger Luft werden die Moleküle in der geförderten Luft physikalisch verändert. Es wird eine so genannte Aktivierung der Luft vorgenommen. Dabei werden die Atome und Moleküle in der geförderten Luft physikalisch so verändert, dass sie wieder der Luft in der freien Natur entsprechen. Leider ist das Wohlbefinden von Menschen mit/ohne leitfähiger Luft nicht so einfach nachweis- oder messbar wie eine Leistungsgrösse in der Prozesstechnik. Es gäbe sonst bereits vielerorts vorwiegend Lüftungsanlagen mit einem Luftauslass, welcher leitfähige Luft generiert.

VOM ANLAGENBETREIBER AKZEPTIERT. Als einzige Messgrösse für den Erfolg von leitfähiger Luft verbleiben die Ionen, welche vor der Installation des Systems laut Messprotokoll zwischen 0 und 200 Ionen/cm³ schwankten. Umfangreiche Messungen (siehe Grafik Nr.1) verdeutlichen, dass sich die Ionen-Konzentration nach der Inbetriebnahme der Anlage zwischen 1500 und 3000 Ionen/cm³ bewegte. Es wurde also ein Raumklima geschaffen, welches ansonsten in der freien Natur nur am Stadtrand, auf Wiesen und Feldern vorkommt. In den nachfolgenden Monaten musste die Wirksamkeit überprüft werden. Selbstverständlich wurden die Besucher nicht über die neue Installation informiert. Der Betreiber der Anlage stellt im Sinne eines «Placebo»-Ergebnisses jedoch fest, dass die Reklamationen markant zurück gingen und sich die Benutzer nun offensichtlich wohler fühlen. Ein zufriedener Gast kommt gerne wieder: die Anforderungen des Analgenbetreibers wurden vollumfänglich erfüllt. Beim ersten Gut zum Druck dieses Artikels wird seitens des Bauherrn erwähnt, «kein wesentlicher Vorteil ist zusätzlich, dass die Luftqualität verbessert werden kann ohne teure Aufbereitung einer zusätzlichen Luftmenge».

IONEN UND OZON: WAS MAN WISSEN MUSS. Das System leitfähige Luft distanziert sich von der üblich eingesetzten «Ionen»-Technik, da mit leitfähiger Luft grundsätzlich keine schädlichen Nebenprodukte wie z.B. Ozon oder Stickstoff erzeugt werden. Die Ionen in leitfähiger Luft sind physikalisch gesehen den Ionen in der Natur am ähnlichsten. Als Massstab zur Bemessung/Beurteilung von Ionen dient auch die «Standzeit». In der freien Natur geschieht dies in einem Zeitraum von 10 bis 1000 Sekunden. Konventionell erzeugte, künstliche Ionen haben eine Standzeit von

Sekundenbruchteilen bis wenige Minuten. «Leitfähige Luft®» kann bis zu 20 Minuten bestehen, bevor sie abgebaut wird. Ionen können leider nur mit sehr teuren Messgeräten gemessen werden. Könnte der Ionen-Nachweis mit grün-orange-roten-Farbfeldern auf einem Pappstreifen nachgewiesen werden, würde sich leitfähige Luft bei Lüftungsanlagen mit anspruchsvoller Innenraum-Qualität recht schnell durchsetzen. Firmen wie s-Leit oder Durrer-Technik verfügen jedoch über solche Messgräte.

FAZIT. Über die biologische Wirkung von Luft-Ionen findet man seit 1777 wissenschaftliches Material. Die Wirkung von leitfähiger Luft aus jüngerer Zeit ist bei den ausgeführten Objekten unbestritten. Dennoch ist diese Technologie äusserst komplex und eignet sich deshalb nur für Ingenieure oder Anlagenbesitzer/-betreiber, welche gezielt bessere Innenraum-Luftqualität wünschen. Weitsichtige Planer/Betreiber also, die sich Zeit für etwas nicht Alltägliches nehmen, das dafür einen bedeutenden Mehrwert für ihre Immobilie bedeutet.

¹ Wird einem Molekül (z.B.: dem Sauerstoff) ein Elektron entrisen oder kommt eines dazu, so spricht man von einem Ion. Atome und Moleküle bestehen aus positiven und negativen Ladungsträgern aufgebaut. Im Normalfall ist die Zahl der positiven Ladungen gleich jener der negativen Ladungen. Dadurch ist das Atom oder das Molekül elektrisch neutral. Der physikalische Begriff für ein Element mit einer ungleichen elektrischen Ladung ist Ion. Ist die Ladung positiv nennt man diese Elemente positive Ionen (Kationen) und mit negativen Ladungen negative Ionen (Anionen).

² «Leitfähige Luft®» ist eine Trademarke der Firma s-Leit swissengineering AG und beschreibt das Endprodukt «Leitfähige Luft®». Die Beratung und der Verkauf von leitfähiger Luft erfolgt exklusiv durch Durrer-Technik AG. (www.durrer-technik.ch)

► **WEITERE INFORMATIONEN:** www.durrer-technik.ch



Gemessen wurde vom im Schulungsraum der Swiss-Re in Rüslikon auf rund 5 m Höhe und in einer Entfernung von ca. 8 m.

TABELLE 1

Ionenanzahl in der freien Natur		
In unmittelbarer Nähe zu Wasserfällen	20 000 – 70 000	Ionen/cm ³
Im Gebirge oder in Meeresnähe	4 000 – 10 000	Ionen/cm ³
Am Stadtrand, auf Wiesen und Felder	1 000 – 3 000	Ionen/cm ³
In der Stadt und Agglomeration	200 – 500	Ionen/cm ³
Herkömmliche Klimatechnik erbringt in geschlossenen, belüfteten Räumen	10 – 100	Ionen/cm ³

GTSM Magglingen mit neuem Sammelordner

► **GTSM Magglingen mit neuem Sammelordner mit neuen Katalogen der Vertretungen Lappset Spielgeräte, Miramondo Street Furniture, MODO Design Spielgeräte und Parkmobiliar sowie Escofet Beton-Parkmobiliar.**

GTSM Magglingen AG, einer der führenden Schweizer Anbieter von Spielplatzgeräten und Parkmobiliar bringt anstelle des langjährigen bekannten, grasgrünen Loch-Ordners den praktischen Sammelordner – ebenfalls in der typischen Farbgebung und mit den neuen stylisierten Zeichnungen – raus. Der Sammelordner enthält die Kataloge der folgenden Hersteller:

LAPPSET – seit über 35 Jahren in der Schweiz durch die Firma GTSM Magglingen AG vertreten, einer der weltgrössten Hersteller von Qualitäts-Spielgeräten und speziellen Spiel- und Sportkonzepten für Jugendliche, körperlich Behinderte, Familien und ältere Bürger

MODO – neu in der Schweiz: italienisches Design pur und Produkte mit

dem gewissen Extra: «Science Park»-Experimentalspielgeräte und Spezialdesign-Spielgeräte in Edelstahl sowie ein umfangreiches Sortiment an Parkmobiliar mit erhöhter Funktionalität, grosser Kreativität und bestechender Aesthetik und gelegentlich auch etwas verrückten Ideen.

MIRAMONDO – Parkmobiliar von Architekten für Architekten und Planer. Gefälliges, modernes und schnörkelloses Design angewandt auf hochwertige Materialien und robuste Konstruktionen findet diese Marke, welche sich primär auf Sitzänke, Einzelsitze und Abfallbehälter konzentriert, zunehmend stärkeren Anklang und Beachtung in der Schweiz und ist insbesondere bei modernen Landschaftsplanern und Architekten öffentlicher Bauten bereits jetzt sehr beliebt.

ESCOFET – Eine internationale Grösse wenn es um Beton-Parkmobiliar geht. Kreativität und Erfahrung bringen aussergewöhnliche Sitzelemente und Bänke, Sitzskulpturen, Pflanzbehälter und –einfassungen, Abgrenzungs-

elemente, Abfallbehälter und Trinkbrunnen hervor, welche je nach Farbgebung und Oberflächenbehandlung – aber immer auf dem höchsten Qualitätsniveau – eine Bereicherung für sämtlichen öffentlichen und halböffentlichen Plätze darstellen.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
GTSM Magglingen AG
Aegertenstr. 56
8003 Zürich
Tel. 044 461 11 30
www.gtsm.ch



Legionellenschutz mit Hilfe vonregelmässigen Wasseranalysen und Anlagetechnik

Aqualytix™

► **Legionellen sind Bakterien, die sowohl im Grundwasser als auch im Oberflächenwasser vorkommen. Sie kommen aber auch in Warmwassersystemen, Schwimmbädern, Krankenhäusern und Altersheimen vor.**

Legionellen vermehren sich ideal bei Wassertemperaturen zwischen 25°C und 55°C, ihre optimale Vermehrungstemperatur liegt bei 35° bis 42°. Eine Gesundheitsgefährdung besteht dann, wenn legionellenhaltiges Wasser als Aerosol (Wassersprühnebel) mit der Luft eingeatmet wird. Dies ist vor allem beim Duschen, bei Klimaanlageanlagen, durch Rasensprenger oder in Whirlpools der Fall.

In der Schweiz werden dem Bundesamt für Gesundheit jährlich 220 bis 280 Fälle gemeldet. Die Dunkelziffer ist um einiges höher. Um eine Verbreitung der Bakterien zu verhindern, müssen in Krankenhäusern, Alters- und Pflegeheimen, Hotels, Bädern und Mehrfamilienhäusern Routine-Kontrollen der Wassersysteme auf Legionellen erfolgen.

WIR UNTERSTÜTZEN SIE. Aqualytix™ ist eine Zusammenarbeit zwischen der FILADOS AG und der Biolytix AG.

Biolytix AG ist ein Labor für Mikrobiologie und Molekularbiologie, dass sich auf die Analyse von Wasser spezialisiert hat und mehr als 13 Jahre Erfahrung im Bereich der mikrobiologischen Wasseranalytik ausweist.

FILADOS AG ist eines der führenden Schweizer Wasseraufbereitungsunternehmen mit über 40 Jahren Erfahrung, das sich in den letzten Jahren speziell im Bereich der Wasserhygiene mit ganzheitlichen und nachhaltigen Lösungen zum Schutz (Prophylaxe) sowie zur Behandlung (Abbau und Nachsorge) kontaminierter wasserführender Systeme weiterentwickelt hat.

WIR SIND FÜR SIE PRÄSENT. Von der Probeentnahme über die orientierende Untersuchung bis zur nachhaltigen Optimierung des Hauswassersystems und der Anlagentechnik zur Vorbeugung eines Legionellenbefalls oder zum Abbau

bestehender Biofilme – gerne sind wir für Sie da.

UNSER KONZENTRIERTES WISSEN – IHR NUTZEN

UNSERE SYNERGIEN – IHRE VORTEILE
Durch die lückenlose und kompetente aqualytix-Dienstleistung sichern Sie sich als Heimleitung, als Hotelmanager wie auch als Liegenschaftsverwalter und Hauseigentümer gegenüber verschiedensten Anspruchsgruppen in Bezug auf die Nachweispflicht ab.

Zudem garantiert Ihnen die ganzheitliche professionelle Analyse und Beurteilung der Sachlage das rechtzeitige Agieren im Bedarfsfall.

Mit AQUALYTIX™ bieten wir Ihnen die umfassende Dienstleistung für den Schutz vor Legionellen.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
Filados AG



Heizkosten sparen – so klappt es!

► **Tiefe Wintertemperaturen greifen nicht nur die menschlichen Fettreserven an, sie können auch das Portemonnaie erleichtern. Es lohnt sich deshalb, die Heizkosten im Griff zu halten und dafür hilfreiche Energiespartipps zu befolgen. Das gilt auch für die warme Jahreszeit. Viele Hausbesitzer vergessen zum Beispiel, ihre Öl-Heizung auf Sommerbetrieb umzustellen und verschwenden damit unter Umständen mehrere hundert Franken pro Jahr. Als ideale Ergänzung drängen sich Sonnenkollektoren auf.**

Die Tage werden länger, die Bekleidungen leichter. Ende März wurde mit der Umstellung auf die Sommerzeit ein langer Winter definitiv verabschiedet. Daran konnten auch der späte Ostertermin und die Bemühungen der Tourismusindustrie, die Skisaison bis Ende April auszudehnen, nichts ändern.

SOMMERBETRIEB REGELN – AUTOMATISCH ODER MANUELL. Mit der Schneeschmelze steigen die Temperaturen, gleichzeitig sinkt der Heizbedarf. Rund 90 Prozent des Energieverbrauchs in einem Haus werden für Heizung und Warmwasser benötigt. Wer diese Ressourcen unnötig strapaziert, belastet deshalb nicht nur die Umwelt, sondern auch sein eigenes Budget. Trotzdem vergessen nach dem Winterende immer wieder zahlreiche Hausbesitzer, die Zeitschaltuhren ihrer Heizung auf Sommerbetrieb umzustellen. Das kann ins Geld gehen. Die Mehrkosten pro Jahr können bis 600 Franken betragen, wie diverse Energieexperten berechnet haben.

Modernere Heizungen verfügen über eine automatische Zeitschaltuhr, die ihren Modus ganz selbständig den Witterungsbedingungen anpasst. Heizungen ohne eine solche Automatik sollten von ihren Besitzern je nach Wetterlage manuell ein- oder ausgeschaltet werden. So kann man verhindern, dass an milden Frühlings- und –Herbsttagen sowie in den Sommermonaten unnütze und kostspielige Wärme produziert wird.

SONNENKOLLEKTOREN FÜR DIE WARMEDUSCHE OHNE HEIZÖL. Eine komplette Ausschaltung der Heizung ist aber selbst im Sommer dann nicht ratsam, wenn die Warmwasseraufbereitung daran gekoppelt ist. Auf die warme Dusche oder das heisse Bad wollen die meisten auch im Juli und August nicht verzichten.

Eine praktische Lösung für dieses Problem offerieren Sonnenkollektoren, die sich als eine optimale Ergänzung zu Ölheizungen aufdrängen. Immer mehr Hausbesitzer installieren eine Solaranlage auf dem Dach. In der warmen Jahreszeit reicht die dadurch gewonnene Energie je nach Anzahl Kollektoren für die Warmwasseraufbereitung aus, so dass die Ölheizung vollständig ausser Betrieb genommen und damit Energie und Geld gespart werden kann. Auch die Umwelt bedankt sich.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
 Informationsstelle Heizöl
 Spitalgasse 5
 8001 Zürich
 Tel. 0800 84 80 84
 Fax 044 218 50 11

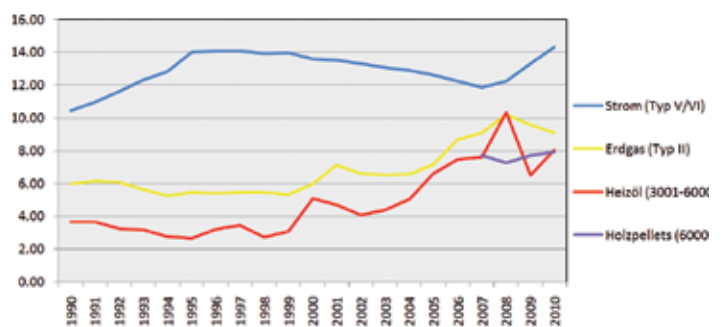
www.heizoel.ch
 info@erdoel.ch

GENERELLE TIPPS: SO SPART MAN HEIZÖL UND GELD.

- Fenster und Türen abdichten: Dank richtig abgedichteten Fenstern und Türen (zB: Dichtungstreifen) können pro Jahr bis 100 Liter Heizöl gespart werden.
- Fenster nicht kippen: Ein dauernd gekipptes Fenster verschwendet viel Energie. Einsparungspotenzial beträgt bis 200 Liter Heizöl im Jahr.
- Heizkörper nicht bedecken: Heizungen sollten nicht von Möbeln zugestellt oder mit Vorhängen bedeckt werden. Sonst entsteht ein Wärmestau und der Thermostat schaltet sich ab.

- Rollläden runter lassen: Lassen Sie nachts die Rollläden herunter. Dies sorgt für eine zusätzliche Wärmedämmung.
- Richtig lüften: Damit ein Raum nicht zu viel Wärme verliert, sollte man am besten zweimal pro Tag während 10 Minuten Stosslüften. Während des Lüftens die Heizung ausschalten.
- Richtige Raumtemperatur: Wer die Raumtemperatur in Schlaf- und Nebenräumen auf 16 – 18 Grad Celsius einstellt, spart pro Jahr rund 100 Liter Heizöl. Jedes Grad weniger ermöglicht Einsparungen um rund 6 Prozent.
- Wärmedämmung: Eine richtige Wärmedämmung ermöglicht in jedem Gebäude eine optimale Energienutzung. Daran sollte schon beim Hausbau gedacht werden.

Preisvergleich Heizenergie Jahresdurchschnitt ab 1990



Bildlegende: Sparsam sein lohnt sich – die Energiepreise sind in den letzten Jahren gestiegen. (Quelle: Bundesamt für Statistik)

Zuverlässiger Schutz vor Wasserschäden

► **«Statt einen Wasserschaden sanieren, lieber einen Wassermelder installieren.» Die Überwachungsgeräte der Typenreihe GL100, GLW100 und WD110 erkennen über spezielle Sensoren schon geringe Leckwassermengen. Der Melder nutzt dabei die elektrische Leitfähigkeit des Wassers. Auch schlecht leitende, entmineralisierte Wasser werden sicher detektiert.**

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

Ansteuerung von Aktoren wie Pumpen und Ventilen verwendet werden.

Für eine flächendeckende Überwachung können mehrere Sensoren zusammengeschaltet werden. Diverse Einstell- und Kontrollmöglichkeiten erlauben eine optimale Anpassung an die gewünschten Betriebsbedingungen. Der GL100 eignet sich speziell für den Einbau in einen Elektroschrank. Weitere Ausführungen z.B. für Aufputzmontage (GLW100) oder den direkten Anschluss an ein Gebäudeleitsystem (WD110) finden Sie auf unserer Homepage.

SPEZIELL FÜR DEN EINSATZ IM KÜCHEN-/BADBEREICH ist auch ein Batteriebetriebener, akustischer Wassersensor (LeckPuck) erhältlich, der ohne Instal-

lationsaufwand an die zu überwachende Stelle gelegt werden kann.

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



GL100



GLW100



WD110

Die Blasgeräte 570BTS und 580BTS von Husqvarna setzen neue Massstäbe

► **Mit seinen neuen, rückertragbaren Blasgeräten bringt Husqvarna die bislang leistungsstärksten Modelle auf den Markt. Die Modelle 570BTS und 580BTS helfen Landschaftsgärtnern, Rasenflächen und Fusswege effektiv von Blättern, Ästen und weiterem Unrat zu säubern. Die optimierte Ergonomie und eine neuartige Technologie machen die kraftvollen Geräte noch komfortabler und umweltfreundlicher.**

Die rückertragbaren Maschinen sind für professionelle Landschaftsgärtner und Grünflächenpfleger konzipiert, die Geräte mit grösserer Blaskraft benötigen als es sie bislang im Handel gab. Mit einem Luftdurchsatz von mehr als 24 Kubikmetern pro Minute setzen die Modelle 570BTS und 580BTS marktweit neue Massstäbe.

Selbst das Säubern von grossen Rasenflächen und Fusswegen ist kein Problem für diese Blasgeräte. Die beiden Modelle sind so leistungsstark, dass sie einen Basketball in der Luft schweben lassen oder das gerade gewaschene Auto auf der Stelle trocken blasen.

NEUESTE TECHNOLOGIE, DIE UMWELTFREUNDLICHKEIT UND LEISTUNG VEREINT. Die Modelle 570BTS und 580BTS sind mit der sogenannten X-Torq-Technologie ausgestattet. Diese sorgt für eine enorme Leistungssteigerung und reduziert gleichzeitig den Treibstoffverbrauch um bis zu 20 Prozent im Vergleich zu ähnlichen Geräten ohne X-Torq. Ein weiteres Plus für die Umwelt: auch der CO₂-Ausstoss wird

dank der cleveren Technik um bis zu 75 Prozent minimiert.

ERGONOMISCH UND KOMFORTABEL.

Der verbesserte Tragegurt verteilt das Gewicht optimal und schont so den Rücken. Der neuartige Hüftgurt ist ebenfalls schon integriert. Die leistungsstarken Maschinen sind zudem so leicht, dass sie mühelos über eine längere Zeit ohne Ermüdungserscheinungen benutzt werden können.

LUFTSTROM UND GESCHWINDIGKEIT.

Das Modell 580BTS ist der ungeschlagene Champion auf dem Weltmarkt der Blasgeräte. Sein kleiner Bruder, das Modell 570BTS, ist die etwas kostengünstige Variante des starken Gewinners. Der 580BTS erzeugt mit seiner grossen Motorstärke nicht nur den grössten Luftdurchsatz aller handelsüblichen Blasgeräte, sondern auch die höchste Luftgeschwindigkeit. Während der Luftdurchsatz eine spielend leichte Beseitigung auch grösserer Mengen ermöglicht, macht die beeindruckende Luftgeschwindigkeit auch bei feststehendem Unrat nicht Halt. Man könnte das Gerät auch als trockene Version eines Hochdruckreinigers bezeichnen. Das Modell 580BTS ist ausserdem mit Air Injection ausgestattet. Diese Funktion reinigt die einströmende Luft noch bevor sie in den Motor gelangt.

X-Torq ist ein eingetragenes Warenzeichen der Husqvarna AB, Stockholm

► **WEITERE INFORMATIONEN:** Husqvarna Schweiz AG Industriest. 10

5506 Mägenwil
Tel.: +41 (0)62 887 37 25
Fax: +41 (0)62 887 37 11

ÜBER HUSQVARNA. Die Husqvarna Gruppe ist der weltweit grösste Hersteller von Motorgeräten für Forstwirtschaft, Landschaftspflege und Garten, darunter Kettensägen, Freischneider, Rasenmäher und Gartentraktoren. Sie ist europäischer Marktführer

für Bewässerungstechnik unter der Marke Gardena. Der Konzern ist ausserdem einer der weltweit führenden Anbieter für Schneidgeräte und Diamantwerkzeuge für die Bau- und Steinindustrie. Der Nettoumsatz im Jahr 2010 betrug 32 Milliarden schwedische Kronen und die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter betrug 15 000. Weitere Informationen erhalten Sie auf www.husqvarna.com.



Ein starker Wind räumt auf. Dank der neuen Husqvarna Blasgeräte 570BTS und 580BTS sind auch grosse Rasenareale und lange Gehwege im Nu saubergepustet. Die neuen Modelle kombinieren Ergonomie, Umweltfreundlichkeit und professionelle Leistung in einer noch nie da gewesenen Art.

Wenn täglich viele rein und raus müssen, ist Organisation alles!



DOM SICHERHEITSTECHNIK Das Organisationstalent

Alles ohne Kabel und in bewährter DOM Qualität.

Der DOM Protector® ist die elektronische Zutrittskontrolle zum Einfach-Nachrüsten. Von einer Einzel-Installation über virtuelle Netzwerke bis hin zur Online-Schliessanlage – die passende Lösung für fast jede Türsituation. Transparenter geht's nicht. Egal, wie viele täglich rein und raus müssen.

DOM AG Sicherheitstechnik
Breitenstrasse 11
CH-8852 Altendorf

SICHERHEIT, QUALITÄT, DOM.
www.dom-sicherheitstechnik.ch



Versicherungen rund um Naturkatastrophen

► **Experten sind sich sicher: Wir müssen in naher Zukunft häufiger mit Stürmen, Starkniederschlägen, Hagel und Überschwemmungen rechnen. Selbst Erdbeben sind nicht auszuschliessen. Wann zahlt welche Versicherung und worauf ist zu achten?**

Aus den Schadensstatistiken geht hervor, dass die weitaus meisten der bezahlten Gebäudeschäden durch Sturm, Hagel und Überschwemmungen verursacht werden, verschwindend wenige hingegen durch Schneeeindruck resp. Erdbeben. Nicht nur Eigenheimbesitzer, auch Mieter sollten Ihren Versicherungsschutz überprüfen.

GEBÄUDEVERSICHERUNG. Wenn Schäden an Gebäuden entstehen, die durch Sturmwinde, Hagel, Hochwasser und Überschwemmungen, Lawinen, Schneeeindruck, Erdbeben, Felsstürze, Feuer, Rauch, Blitzschlag und Explosionen verursacht wurden, ist die Gebäudeversicherung zuständig. Diese ist in den meisten Kantonen obligatorisch und gesetzlich geregelt.

In den Kantonen Appenzell Inner- und Aargau, Genf, Ob- und Nidwalden, Tessin, Uri und Valais werden Gebäudeversicherungen von privaten Anbietern angeboten. In allen anderen Kantonen der Schweiz sind Elementarschäden – zusammen mit Feuerschäden – bei den kantonalen Gebäudeversicherungsanstalten versichert.

In den meisten Kantonen ist die Gebäudeversicherung obligatorisch, nur in den Kantonen Appenzell Inner- und Aargau, Genf, Tessin und Valais nicht. Der Abschluss empfiehlt sich aber unbedingt. Denn die Gebäudeversicherung deckt existenzielle Risiken und bedeutet gegenüber Grundpfandgläubigern wie z. B. den Banken Sicherheit.

GEBÄUDEWASSERVERSICHERUNG. Wenn sich wegen Starkniederschlägen Abwasser in der Kanalisation staut und Schaden verursacht, oder wenn Regen-, Schnee- resp. Schmelzwasser derart heftig ins Haus dringen, dass das Dach zu rinnen beginnt, benötigt man eine Gebäudewasserversicherung. Diese ist zwar freiwillig, aber sehr zu empfehlen. Wenn eine Rohrleitung im Haus bricht und alles unter Wasser setzt, sind die Folgeschäden an Gebäuden nur versichert, wenn Sie eine Gebäudewasserversicherung abgeschlossen haben. Das gilt auch, wenn starker Regen durch das Dach dringt, oder wenn bei starken Niederschlägen das Grundwasser rasant ansteigt und Schaden im Haus verursacht. Leistungen und Prämien der unterschiedlichen Versicherungen unterscheiden sich allerdings. Vergleichen Sie und lesen Sie die Konditionen genau durch. Die Gebäudewasserversicherung ist freiwillig. Bedingt durch die immer häufiger auf-

tretenden Starkniederschläge lohnt sie sich allerdings.

ERDBEBENVERSICHERUNGEN. Erdbeben sind in der Schweiz eine ernstzunehmende Bedrohung. Obwohl diese grossen Schäden verursachen können, werden sie gegenwärtig nur zum Teil abgedeckt – und erst nach einem Abzug eines Selbstbehaltes von 10 Prozent der Versicherungssumme. Hypotheken sind gar nicht abgesichert.

IN VIELEN KANTONEN POOL VORHANDEN. In den meisten Kantonen haben die staatlichen Monopol-Gebäudeversicherungen einen Pool für die Erdbebenversicherung, der freiwillig max. 2 Milliarden Franken auszahlen würde. Der aktuelle Wert aller Gebäude liegt aber bei 1600 Milliarden.

KANTON ZÜRICH GUT ABGESICHERT. Anders ist das im Kanton Zürich. Dort sind Gebäude via die kantonale Gebäudeversicherung automatisch und zurzeit ohne Aufpreis auch gegen Erdbeben versichert. Dies zwar nur beschränkt, aber immerhin steht der kantonalen Gebäudeversicherung derzeit 2 x 1 Milliarde Franken jährlich für 2 x 1 Erdbeben zur Verfügung, und zwar allein für den Kanton Zürich.

UNGELÖSTES PROBLEM. In den Kantonen Genf, Uri, Schwyz, Tessin, Appenzell Inner- und Aargau, Valais und Ob- und Nidwalden ohne staatliches Monopol hatten die privaten Versicherer noch bis Ende 2010 eine freiwillige Maximaldeckung von 200 Millionen zur Verfügung gestellt. Diese haben sich nun aber zurückgezogen, da der vorgenannte Pool aufgelöst wurde.

(ZUSÄTZLICHE) ERDBEBENVERSICHERUNG IN BETRACHT ZIEHEN. Klar ist, dass das bereit gestellte Geld bei einem starken Erdbeben nicht ausreicht. Deshalb bieten Versicherer wie z. B. Allianz, Generali, Nationale, Lloyds usw. in allen Kantonen Deckung an. Es lohnt sich, zu vergleichen.

HAUSRATVERSICHERUNG. Die Hausratversicherung umfasst Möbel und Gegenstände, die sich im Haus respektive in der Wohnung, auf dem Balkon oder im Garten befinden und die in der Regel nicht fest mit dem Gebäude verbunden sind. Je nach Vereinbarung deckt diese Versicherung auch Feuer-, Wasser- und Elementarschäden an diesen. Versicherbar sind hier auch Diebstahl und Glasschaden. Diese Versicherung empfiehlt sich für Eigentümer UND Mieter.

UNTERVERSICHERUNG VERMEIDEN. Achten Sie darauf, dass Sie die Versicherungssumme zum Neuwert vereinbaren und dass die Versicherung eine automatische Teuerungsanpassung enthält. So stellen Sie sicher, dass im Schadenfall die volle Entschädigung ausgerichtet wird. Bei Neuananschaffungen sollten Sie die Versiche-

rungssumme entsprechend anpassen. Eine Unterversicherung kann nämlich teuer zu stehen kommen.

HAFTPFLICHTVERSICHERUNGEN. Ob nun Privathaftpflicht- und/oder Gebäudehaftpflichtversicherung: Sie versichern gegenüber Dritten verursachte Personen- bzw. Sachschäden (auch bei Stürmen). Spezielle Regeln gelten bei Stockwerkeigentum.

STOCKWERKEIGENTUM: EIN SONDERFALL. Bei Eigenheimen genügt meist eine Privathaftpflichtversicherung, bei Stockwerkeigentum wird es kompliziert. Die Privathaftpflicht kommt dann zum Zug, wenn der Schaden in Ihrer Wohnung entsteht. Wenn hingegen jemand im gemeinschaftlich genützten Gebäudeteil zu Schaden kommt, zahlt eine (hoffentlich vorhandene) Gebäudehaftpflichtversicherung.

VERSICHERUNGEN VERGLEICHEN. Vergleichen Sie bei Abschluss die Prämien und Leistungen der einzelnen Versicherungen, beispielsweise bei Comparis. So sind Einsparungen von bis zu 20 Prozent möglich. Es empfiehlt sich, den Vergleich alle fünf Jahre zu wiederholen.

KOMBINATIONEN UND EINSCHRÄNKUNGEN. Gebäude-, Gebäudewasser-, Hausrat- und Haftpflichtversicherung können einzeln oder in einer Kombination abgeschlossen werden.

KOMBINATIONEN OFT GÜNSTIGER. Vergleichen Sie, ob kombinierte Versicherungen günstiger kommen oder ob einzeln bei den günstigsten Anbietern abgeschlossene Versicherungen billiger sind.

EINSCHRÄNKUNGEN. Nicht versichert ist man bei Schäden, die man als Versicherungsnehmer vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat, sowie bei Schäden durch Kriegsereignisse, innere Unruhen und Kernenergie. Schäden durch Erdbeben sind bei vielen öffentlich-rechtlichen und privaten Gebäude-

versicherungen – wenn auch nur beschränkt – gedeckt. Informieren Sie sich.

PFLICHT ZUR SCHADENSMINDERUNG. Versicherungen bezahlen nicht automatisch. Denn es gibt Unterlassungen, die dazu führen, dass man trotz Versicherungsschutz im Schadenfall kein Geld bekommt. So ist man als Versicherungsnehmer verpflichtet, alles zu tun, um den Schaden so gering wie möglich zu halten. Dazu zählt beispielsweise, dass man dann, wenn man in die Ferien verreist, bei den Sonnenstoren den Stoff einzieht, PC- und TV-Stecker vom Netz nimmt oder lose Gegenstände wie Velos und Gartenmöbel sicher unterbringt usw.

Achten Sie möglichst darauf, dass eine Person Ihres Vertrauens während Ihrer Abwesenheit Zugang zu Ihrer Wohnung oder Ihrem Haus hat. Übrigens: Im Schadenfall ist der Versicherte beweispflichtig. Er muss also den Wert der beschädigten Gegenstände beweisen können. Fazit: Kaufbelege aufbewahren!

APROPOS STURMSCHADEN. Damit im Sinne der Versicherungen ein Sturm Schaden vorliegt, braucht es als Voraussetzung Windgeschwindigkeiten von über 75 km/h. Details finden Sie beim Schweizer Portal von Bund, Kantonen und Gemeinden. Im Zweifelsfall kann man bei MeteoSchweiz gebührenpflichtig nachfragen, wie stark der Wind in einer bestimmten Region war.

Lesen Sie den vollständigen Artikel unter <http://krz.ch/homegate-versicherungen>.

Von Gabi Hophan, <http://krz.ch/homegate-eigenheim>

► **WEITERE INFORMATIONEN:** homegate AG

X homegate.ch
Das Immobilienportal



In Zukunft ist mit häufigeren oder heftigeren Unwettern zu rechnen. Ein umfassender Versicherungsschutz ist lohnenswert.

Erhöhte Energieeffizienz für Kältegeräte und Geschirrspüler

Gaggenau setzt auf schonenden Umgang mit Ressourcen

► **Geroldswil, 24. August 2011:** Als Vorreiter für innovative Technologien präsentiert Gaggenau die neuen Vario Geschirrspüler mit der aktuell höchsten Energie-effizienzklasse A+++. Auch der Verbrauch der Kältegeräte wurde reduziert. Ob eingebaut oder freistehend entsprechen sie nun den Energieeffizienzklassen A+ oder A++.

Die Technik der professionellen Küche zum Vorbild überträgt Gaggenau die Anwendungen in den Privatbereich – mit Geräten, die ein Höchstmass an Leistung bieten. Dass dies auch bei reduziertem Energieverbrauch möglich ist, zeigen die Neuentwicklungen des Unternehmens. Sie sind konsequent auf energieeffiziente Produkte ausgerichtet. «Durch diese Entwicklung bietet Gaggenau dem Kunden nicht nur höchste Ansprüche an Design und innovative Technik sondern ergänzt diese Produkteigenschaften auch noch mit Energieeffizienz, eine Anforderung, welche im Speziellen unsere Schweizer Kunden an Küchengeräte stellen», erläutert Ulrich Twiehaus, Leiter Marketing von Gaggenau Schweiz. Damit verknüpft

die deutsche Traditionsmarke ihren Anspruch an Leistung und Komfort mit der Anforderung an Energieeffizienz und trägt so zum schonenden Umgang mit den Ressourcen bei.

Gaggenau ist Hersteller von hochwertigen Hausgeräten und gilt als Innovationsführer für Technologie und Design «Made in Germany». Eine mehr als 300-jährige Tradition zeichnet das Unternehmen aus, das mit international vielfach prämierten Produkten die private Küche immer wieder revolutioniert. Der Erfolg basiert auf dem technologischen Fortschritt und einer klaren Formensprache, kombiniert mit perfekter Funktionalität. Seit 1995 ist Gaggenau ein Tochterunternehmen der BSH Bosch und Siemens Hausgeräte GmbH, München, und heute weltweit in über 50 Ländern mit Flagship-Showrooms in den Metropolen vertreten. 2010 betrug der Jahresumsatz über 150 Mio. Euro.

Der Unterschied heisst Gaggenau.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
www.gaggenau.ch



Energieeffizienz bei grossem Nutzvolumen. Sämtliche Geräte der Vario Kälte-Serie 400 von Gaggenau entsprechen der Energieeffizienzklasse A+. Das Gefriergerät RF 471 und das Kühlgerät RC 472 bieten zudem bei grossem Nutzvolumen allen Komfort moderner Lagerung.



Energieeffizienz und vielseitiger Komfort. Die neuen Vario Geschirrspüler von Gaggenau mit der aktuell höchsten Energie-effizienzklasse A+++ sind vielseitig und komfortabel. Ihr hohes Fassungsvermögen trägt zusätzlich zur Schonung der Ressourcen bei.

SIBIRGroup



SIBIRGroup | service

Ihr Partner für Küche und Waschraum

Service-Hotline:
0844 848 848

AEG

Miele

Bauknecht

SCHULTHESS

BOSCH

SIBIR

Electrolux

SIEMENS

ESCOlino

ZUG

GEHRIG

ZANUSSI

Hotellerie präsentiert sich erstmals mit Gemeinschaftsstand «World of Hospitality»

EXPO REAL 2011

► Die Hotellerie zeigt mehr denn je Flagge auf der EXPO REAL: Erstmals gibt es einen Gemeinschaftsstand «World of Hospitality», der sich aus sieben namhaften Vertretern des internationalen Gastgeberwerbes zusammensetzt. Neben dieser Premiere jährt sich der «Hospitality Industry Dialogue» (HID) zum zehnten Mal auf der EXPO REAL und findet am ersten Messtag, Dienstag, 4. Oktober 2011, statt. Die Konferenz zählt zu den bestbesuchten Veranstaltungen auf der größten europäischen Gewerbeimmobilienmesse.

«Der Gemeinschaftsstand ‚World of Hospitality‘ steigert die Wahrnehmung der Hotellerie im Investoren- und Finanzumfeld. Die Branche erhält auf der Messe einen zentralen Auftritt und einmal mehr die Möglichkeit, ihr Profil zu schärfen,» sagt Michael Willems, Geschäftsführer von hospitalityInside und Initiator des Gemeinschaftsstandes. «Das Potenzial der Branche ist enorm. Allein hinter den Hotel-Unternehmen am Gemeinschaftsstand stehen weltweit über 8.700 Hotels mit über 1,16 Millionen Zimmer; viele neue Hotels und auch neue Marken sind in deren Pipeline.»

Insgesamt präsentieren sich folgende Unternehmen auf dem Stand: Accor Hospitality (Paris/München), Inter-Continental Hotels Group (London/Frankfurt), Grand City Hotels & Resorts (Berlin), Lindner Hotels & Resorts (Düsseldorf) sowie die

Beratungsunternehmen Christie+Co (London/Berlin) und Hotour Hotel Consulting (Frankfurt). Ebenfalls vertreten ist die WTSH - Wirtschaftsförderung und Technologietransfer Schleswig-Holstein.

In unmittelbarer Nähe zum Stand findet im «SPECIAL REAL ESTATE FORUM» der «Hospitality Industry Dialogue» statt, der Hotelbetreiber, -entwickler und -finanzierer einlädt, über aktuelle Trends zu diskutieren. Den Anfang machen unter anderem Christoph Mares, Director Operations EMEA von Mandarin Oriental, und Olivia Kaussen, Head of Hotels Germany und CEE von CB Richard Ellis, zum Thema «Wie rechnet sich das Business für asiatische Ketten in Europa?». Über «Leichen im Keller» diskutieren Marty Kandrac, Managing Director der Blackstone Group, Thomas Wagner vom Kreditrisiko-Management Erste Abwicklungsanstalt, sowie Sym Keun Lee, Senior Vice President von Asset Management von Ascott International, in der Talkrunde «Finanzieren, Refinanzieren, Verkaufen».

Das Thema «Green City Index und seine Auswirkungen auf die Hotelbranche» beleuchten Thomas Brodacz, Vice President Siemens One International Projects, und Michael-W. Hartmann, President Head Market Development Board Hospitality der Siemens AG. Michaela Reitterer, Eigentümerin des Boutiquehotels Stadthalle in Wien, dem ersten emissionsfreien Stadthotel, berichtet

zudem über ihre Erfahrungen mit «grünen» Vorschriften und Behörden. Ob nun Hostels, Budget oder Midscale mehr Rendite bringen, darüber diskutieren Sascha Gechter, Geschäftsführer der Meininger Hotels, als Vertreter des Segments Hostels, Philipp Westermann, Co-CEO von Motel One, für die Budget Hotels, sowie Gebhard Rainer, Managing Director EMEA, für Hyatt International als Vertreter für Midscale. Als neutrale Teilnehmerin ist Ulrike Schüler dabei, Geschäftsführerin von PKF hotelexperts München.

Den Schlusspunkt bildet ein Thema, das den Hotelimmobilien-Wert auf eine noch wenig bekannte Weise beeinflusst: das Reputation-Management. «Wie beeinflussen Social Media den Wert der Immobilie?» Bruno Wolf, Geschäftsführer von HHC, wird hier Zusammenhänge aufdecken.

Das detaillierte Programm der Hotelkonferenz der EXPO REAL 2011 wird laufend aktualisiert. Sie finden es im Internet unter: <http://www.exporeal.net/de/planung/konferenz>

ÜBER DIE EXPO REAL

Die EXPO REAL, 14. Internationale Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen, findet vom 4. bis 6. Oktober 2011 auf dem Gelände der Neuen Messe München statt. Die Veranstaltung ist die Messe für Networking bei branchen- und länderübergreifenden Projekten, Investitionen und Finanzierungen. Sie bildet das ge-

samte Spektrum der Immobilienwirtschaft ab und bietet eine internationale Networking-Plattform. Das umfangreiche Konferenzprogramm mit rund 400 Referenten bietet einen fundierten Überblick über aktuelle Trends und Innovationen des Immobilien-, Investitions- und Finanzierungsmarktes. Die EXPO REAL 2010 verzeichnete 1.645 Aussteller aus 35 Ländern und rund 37.000 Teilnehmer aus 71 Ländern. Mehr Informationen unter www.exporeal.net.

ÜBER DIE MESSE MÜNCHEN INTERNATIONAL (MMI)

Die Messe München International (MMI) ist mit rund 40 Fachmessen für Investitionsgüter, Konsumgüter und Neue Technologien einer der weltweit führenden Messeveranstalter. Über 30 000 Aussteller aus mehr als 100 Ländern und mehr als zwei Millionen Besucher aus über 200 Ländern nehmen jährlich an den Veranstaltungen in München teil. Darüber hinaus veranstaltet die MMI Fachmessen in Asien, in Russland, im Mittleren Osten und in Südamerika. Mit sechs Auslandsbeteiligungsgesellschaften in Europa und Asien sowie 64 Auslandsvertretungen, die mehr als 90 messe-relevante Länder der Welt betreuen, verfügt die MMI über ein weltweites Netzwerk. Als global tätiges Unternehmen leistet die Messe München International bei Umweltschutz und Nachhaltigkeit einen wesentlichen Beitrag. Weitere Informationen unter www.messe-muenchen.de

► WEITERE INFORMATIONEN: www.exporeal.net

Richtige Handläufe erleichtern das Leben im Alter



► Immer mehr Menschen werden immer älter. Bessere Lebensbedingungen und Fortschritte in der Medizin führen zu einer weiter steigenden Lebenserwartung.

In der Schweiz wird insbesondere ein Anstieg des Anteil der über 60 jährigen von rund 22 % auf ca. 36 % in den nächsten 2 Jahrzehnten erwartet. Der Anteil der Menschen über 80 Jahre wird dann auf 12 % wachsen. Nur ca. 4 % aller Menschen über 65 Jahren leben in Alten, Senioren oder Pflegeheimen. 96 % dagegen wohnen im sogenannten «norma-

len Umfeld». Fast für alle Menschen ist die Wohnung, das Haus mit zunehmenden Alter der zentrale Lebensmittelpunkt, so der Gerontologe Felix Bohn von der Fachstelle für altersgerechtes Bauen in Zürich. Wichtig ist, dass dann die Wohnungen für ein Leben mit Mobilitätseinschränkungen gestaltet sind. Hindernisfreies Bauen wird daher nicht nur bei Neubau, sondern vor allem in der Anpassung von Wohnungsbestand eine immer grössere Rolle spielen, soll die Immobilie langfristig vermietet bleiben. Die Gesetze, Normen und Richtlinien sind bereits kommuniziert und es existiert ein weitgehender Konsens, welches die Hauptforderungen des hindernisfreien Bauens sind.

PRÜFKRITERIEN FÜR DEN BESTAND. Zugang zum Gebäude möglichst ohne Stufen und Schwellen, wenn Stufen und Höhenunterschiede, beidseitige Handläufe an Treppen und Rampen. Bewegung im Gebäude: Hindernisfrei oh-

ne Schwellen und Stufen, möglichst mit Aufzug. Wenn kein Aufzug vorhanden, an allen Treppen beidseitige Handläufe, kontrastreiche Gestaltung der Treppenstufen, rutschsichere Bodenbeläge und ausreichende und blendfreie Beleuchtung. Dazu Türbreiten mindestens 90 cm, Bewegungsfläche mindestens 120 x 120 cm. Künftig wird eine zentrale Aufgabe der Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, privater oder öffentlicher Bauherren sein, Rahmenbedingungen in mehrgeschossigen Miets- und Eigentumswohnungen zu schaffen, die es den Mietern, Eigentümern oder Besuchern erlaubt bis ins hohe Alter in ihren normalen Wohnungen bleiben zu dürfen. Vor allem die Gebäudeerschliessung, d.h. die Wege um das Haus, Treppen und Rampen, sowie die innere Erschliessung soll für alle Bewohner ein Mehr an Sicherheit und Komfort bringen. Dazu gehören oftmals nur kleine Verbesserungen, wie Türgrössen, automatische Türöffner, Vermeidung von Einzelstufen und an

Treppen ein beidseitiger Handlauf. Der «Wandhandlauf» soll dazu durchgehend sein, kontrastreich zur Wand, und 30 cm über die erste und letzte Stufe geführt werden – so wie es die Norm vorschreibt und es den Bedürfnissen und Wünschen älterer Menschen entspricht. In Winterthur zuhause – aber auch in der gesamten Schweiz aktiv ist die Firma Flexo-Handlauf. Fachkundige Beratung, günstige Preise, grosse Auswahl und perfekten Service hat die noch junge Firma in der Schweiz zum Marktführer gemacht. Infos unter www.flexo-handlauf.ch. Oder einfach Anrufen, Prospekte, Infos oder den Besuch eines AD – Mitarbeiters anfordern, der Ihnen kostenlos eine Offerte unterbreitet.

► WEITERE INFORMATIONEN:

Flexo-Handlauf GmbH
Seenerstrasse 201, 8405 Winterthur
Tel. 052-534 41 31,
www.flexo-handlauf.ch

Icepower – die effiziente Kraft in der Reinigungstechnik

► **WER AUF DIE REINIGUNG IN DER LÜFTUNGSTECHNIK, VON DER KÜCHEN-ABZUGSHAUBE ÜBER DAS KANALNETZ ZUM MONOBLOC UND DEN ENTSPRECHENDEN KOMPONENTEN SOWIE RÜCKKÜHLERN BIS HIN ZU FASSADEN VON GEBÄUDEN SPEZIALISIERT IST, BENÖTIGT NICHT NUR DAS WISSEN DER VERSCHIEDENSTEN REINIGUNGSTECHNOLOGIEN UND EINEN ENORM UMFANGREICHEN MASCHINENPARK.**

«Nur reinigen können» genügt heute nicht mehr. Die SWKI-Richtlinien VA104-01/VA102-1 geben Regeln vor und verlangen ein bestimmtes Wissen der Reinigungsfirmen und deren Mitarbeitenden. Die Aus- und Weiterbildung des Personals nimmt einen wichtigen Stellenwert bei seriösen Unternehmen ein. Von den Anlagenbetreibern wird dabei oft vergessen, dass eine fachgerechte Reinigung des Lüftungssystems auch Brandschutz und Steigerung der Energie-Effizienz bedeutet.

ICEPOWER – DIE KÖNIGIN UNTER DEN REINIGUNGSMETHODEN. Schon fast eine «Geheimwaffe» unter den Reinigungsmethoden ist das seit Jahren angewendete «TK-Trocken-Eisstrahlen» von TK 3000 AG. Die Anlagen und Reinigungsmaterialien sind teuer – das Resultat der Reinigung ist unter dem Strich für die Kunden jedoch interessant.

WIRTSCHAFTLICH UND SCHONEND. Die Reinigung mit dem «TK-Icepower» eröffnet völlig neue Möglichkeiten. «TK-Icepower» bedeutet Reinigung ohne Chemie, ohne Wasser, ohne Lösungsmittel – also Trockenreinigung. Das System ist leistungsstark, nicht abrasiv, umweltfreundlich und hinterlässt absolut kein Strahlgut wie Sand oder Stahlkugeln bei anderen Systemen. Sei dies bei der Reinigung von Schaltschränken, der effizienten Entfernung von verfetteten Teilen durch den «Gefrierschock», der Reinigung von allgemeinen Maschinenteilen oder bei der Brandsanierung; denn Trockeneis löst sich ohne Rückstände auf – was zurückbleibt ist der entfernte Schmutz.

DAS VERFAHREN. Trockeneis wird aus flüssigem Kohlendioxid hergestellt. In einem Trockeneis-Pelletizer wird flüssiges CO₂ unter kontrollierten Bedingungen entspannt. Bei diesem physikalischen Vorgang entsteht Trockeneissschnee. Dieser Schnee wird anschliessend durch eine Extruderplatte gepresst und es entstehen runde, harte Pellets von 3 mm oder 1,7 mm für Strahlzwecke. Trockeneis hat eine Temperatur von ca. -79°C.

DIE ANWENDUNG. Die Pellets werden mit komprimierter Luft auf eine Geschwindigkeit von ca. 300 m/s beschleunigt und treffen auf das zu reinigende Objekt, wo sie einen punktuellen Thermochock erzeugen. Fette, Farben und Öle verspröden. Das heisst, der zu entfernende Belag zieht sich zusammen und löst sich vom Grundmaterial. Die dabei entstehende kinetische Energie trägt die Beschichtung ab. Die Trockeneis-Pellets gehen beim Aufprall sofort in den gasförmigen Zustand (Sublimation) über und hinterlassen keinerlei Feuchtigkeit. Zurück bleibt nur die abgelöste Beschichtung und es muss kein Strahlmittel entsorgt werden. Da die Pellets nur eine Härte von ca. 2 Mohs besitzen, findet keine Abrasion statt und die Oberflächenqualität bleibt erhalten. Auch bei Sandsteinfassaden oder Holz.

ENORME VORTEILE. Die technischen Vorteile des «TK-Icepower» sind enorm.

- Das «Abdecken» von Anlagenteilen, beispielsweise heiklen Lagern, entfällt.
- Elektrische Anlagen wie Kabel oder Schaltschränke lassen sich direkt reinigen. Sogar unter Strom.
- Stillstandzeiten an Anlagen, Maschinen Arbeitsplätzen reduzieren sich deutlich.
- Nachbehandlungen der gereinigten Oberflächen entfallen oft aufgrund der optimalen Reinigung.
- Das Entfernen und Entsorgen des Strahlgutes fällt weg, da sich die Trockeneis-Pellets ohne Rückstände auflösen.

- Demontagen von Werkzeugformen oder Anlagenteilen sind in vielen Fällen nicht mehr nötig.
- Die Leistungsfähigkeit von Abluftkanälen wird gesteigert, die Brandgefahr und der Energieverbrauch reduziert.

EXTERNE REINIGUNG FAST UNUMGÄNGLICH. Die Erfahrung in der Reinigung und das geeignete Personal für die Reinigung sind ein wichtiger Bestandteil in diesem Metier. Mehrheitlich aber auch die genügende Maschinen- und Personalkapazität. Denn meistens müssen Anlagen über Nacht, an Wochenenden oder Sonn- und Feiertagen gereinigt werden. Hinzu kommt, dass die teuren Reinigungs-Anlagen optimal eingesetzt werden müssen. Dem Verbrauch der -79 gradigen Pellets innert nützlicher Frist kommt ebenfalls eine besondere Bedeutung zu. Eine Reinigung durch externe Spezialisten mit dem richtigen Equipment bietet sich deshalb an.

Von Hans-Peter Läng, Klosters

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
TK 3000 AG
3322 Schönbühl
info@tk3000ag.ch
www.tk3000ag.ch



Produktionsanlage in der Lebensmittelindustrie: Vorher völlig mit Mehlstaub und Maschinenfett «verbacken». Schnelle und unkomplizierte Reinigung mit «TKIcepower».

WAS KANN MIT «TK-ICEPOWER» GEREINIGT WERDEN

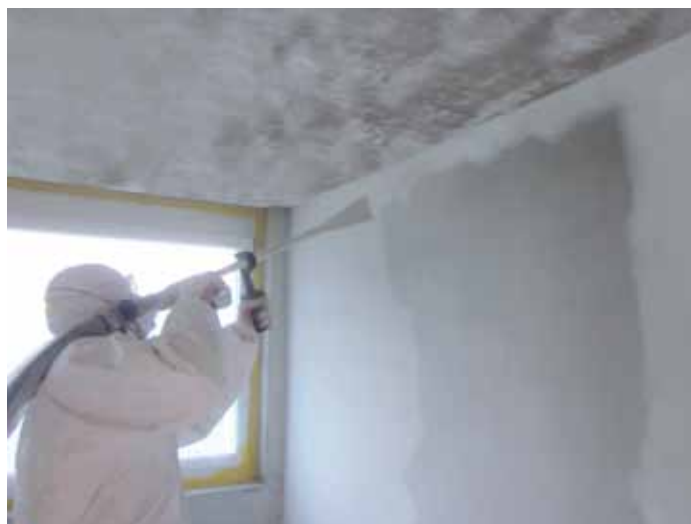
- Fette, Farben, Leim und hartnäckige Ablagerungen in Abluftkanälen von Grossküchen in Industrie, Gewerbe und dem Maschinenbau.
- Schonender Einsatz beim Denkmalschutz, vorzugsweise bei Sandsteinfassaden.
- Brandsanierung von Räumen, Garagen, Maschinen und Einrichtungen.
- Backwarenrückstände an Maschinen, Backstrassen und Förderbändern.
- Allg. Anlagen, Druckmaschinen, Farbspritzkabinen, Pulverbeschichtungsanlagen und deren Förderbänder.
- Elektrische Maschinen, Schaltschränke, Generatoren
- Kokillen, Kernkästen, Spritzgussformen, Druckgussformen, Formen zur PU-Fertigung, Waffleisen etc.



Keine Angst bei Kabeln, EL-Anschlüssen und Schaltschränken. TKIcepower ist eine Trockenreinigung.



Sanierung eines Restaurants in einem alten Tramdepot. Reinigung des Dachstuhles.



Brandsanierung: Auch der Brandgeschmack wird grösstenteils mit den Brandspuren entfernt.

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

▶ BAUMPFLERGE



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



Rissaufnahmen
Nivellements
Schadenexpertisen
Erschütterungsmessungen
Pfahlprüfungen

STEIGER BAUCONTROL AG
Bauimmissionsüberwachung
St. Karlstrasse 12
6000 Luzern 7
Tel. 041 249 93 93
Fax. 041 249 93 94
mail@baucontrol.ch
www.baucontrol.ch

▶ BODENBELÄGE

vormals KUBNY AG



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 SCHWEIZ AG

Industriestrasse 7
4632 Trimbach
Tel. 0848 945 549
Fax 0848 945 550
www.velux.ch

▶ IMMOBILIENPORTFOLIO-ANALYSE SYSTEM



Software für das Immobilien-
und Risikomanagement

WB INFORMATIK AG
Schaffhauserstrasse 96
8222 Beringen
Tel. +41 (0)52 620 12 22
www.wb-informatik.ch

▶ FENSTER UND TÜREN

WERU AG

Zweigniederlassung Schweiz
Langenthalstrasse 68
CH-4912 Aarwangen

Telefon: 062 922 85 20
Fax: 062 922 95 56

E-Mail: schweiz@weru.ch
Homepage: www.weru.ch

▶ FUSSBODENHEIZUNG / INNENSANIERUNG UND ZUSTANDSANALYSEN



...von den
Erfindern der
Rohrinnen-
sanierung 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 AG

Tore / Türen / Rollläden
24 Stunden Service
Grosszelgstrasse 24
5436 Würenlos
Telefon: 0800 TORBAU / 0800 867 228
www.gueller.ch

▶ HAUSHALTGERÄTE / ELEKTROSERVICE



FÜRST HÄGENDORF AG

Haushaltgeräte, Elektroservice
Eigasse 3
4614 Hägendorf
Tel. 062 216 27 27
Fax 062 216 47 15
hagendorf@fuerst-elektro.ch
www.fuerst-elektro.ch

▶ HAUSTECHNIK



DOMOTEC AG

Wärmepumpen, Heizkessel für Pellets,
Stückholz, Gas oder Öl, Solarunterstüt-
zung, Heizöllagerungen, Kaminsysteme,
Kalkschutzgeräte, Wassererwärmer
Lindengutstrasse
4663 Aarburg
Tel. 062 787 87 87
Fax 062 787 87 00
www.domotec.ch, info@domotec.ch

▶ HAUSWARTUNGEN



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



Ihr Partner für Immobilieninsertionen
in der Schweiz
www.home.ch
info@home.ch

▶ IMMOBILIENSOFTWARE



MOR! LIVIS
Das Immobilien- und
Liegenschaftsverwaltungssystem

MOR INFORMATIK AG

Rotbuchstrasse 44
8037 Zürich
Tel.: 044 360 85 85
Fax: 044 360 85 84
www.mor.ch, systeme@mor.ch



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



ImmoTop® + Rimo R4®
Software für die
Immobilienbewirtschaftung

W&W IMMO INFORMATIK AG
Obfelderstrasse 39
CH-8910 Affoltern a.A.
Tel. 044 762 23 23
Fax 044 762 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
Suhrestrasse 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-Pikett: 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@kuingsauna.ch
kuingsauna.ch



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

Wassermelder



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

ANZEIGE

Über 12'000 Unternehmen in der Schweiz zahlen im Jahr CHF 480.00 für eine Mitgliedschaft bei Creditreform.

Warum?



Darum!

Weil sich mit Bonitätsauskünften Mietzinsausfälle vermeiden lassen. Weil sie so ihre Liquidität markant verbessern und ihre Verluste verringern können. Weil sie fünf kostenlose Auskünfte pro Monat einholen können und freien Online-Zugriff auf allgemeine Wirtschafts- und Konkursinformationen haben. Viele weitere Vorteile erfahren Sie direkt.

+ Basel	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



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

Drucksachensend:

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 Kriessstetten
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, Stadt-
turmstrasse 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

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 City-
forum, Basel
16.11.11 Mitgliederanlass
08.12.11 SVIT Niggi-Näggi, Basel

Bern

19.+20.10. SVIT Bern Immobilienstage

Graubünden

22.09.11 Herbstversammlung
09.01.12 Neujahrsapéro, Hotel Stern,
Chur
20.03.12 Generalversammlung

Ostschweiz

19.09.11 Mitgliederveranstaltung

Romandie

–

Solothurn

24.11.11 Bänzenjass mit Fondue-
plausch

Ticino

17.09.11 Meeting Svit al Castello di
Mesocco
20.10.11 Seminario PPP a Muralto

Zentralschweiz

29.09.11 Lunchveranstaltung
Allmend-Stadion Luzern
03.11.11 Informationen neues
Bildungskonzept, Luzern
03.-08.11. Zebi, Zentralschweizer
Bildungsmesse
05.01.12 Neujahrsapéro, Luzern
11.05.12 Generalversammlung

Zürich

19.09.11 After Work Drinx,
Restaurant Vapiano, Zürich

Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB

08.11.11 Lunchgespräch,
Au Premier, HB Zürich

Schweizerische Schätzungs- experten-Kammer SEK

18.10.11 2. Assessment,
Puls 5, Zürich

Schweizerische Maklerkammer SMK

–

SVIT FM Schweiz

04.10.11 Meet FM
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.



***BIRGIT TANCK**
Die Zeichnerin und Illustratorin lebt und arbeitet in Hamburg.

home.ch

Der Schweizer Immobilienmarkt.

Mit nur zwei Klicks findet der User Ihr Inserat auf home.ch.

The screenshot shows the home.ch homepage with a search bar for 'Wo suchen Sie ein Haus oder eine Wohnung?' with 'z.B. Zürich' entered and a 'Finden' button. Navigation tabs for 'Wohnen', 'Gewerbe', and 'Wissen' are visible. A sidebar on the right features the 'deRham Sotheby's' logo and text: 'home.ch weblog', 'NEU: Gewerbe', 'home.ch gewinnt Best of Swiss Web', and 'Ober 10'000'. A large image of a house is displayed in the center.

The screenshot shows a property listing for a 'Wohnung / Wohnung' with 1.5 rooms and 27 m². It includes a 'Street View verfügbar' section with a table of distances in meters: Öffentliche Verkehrsmittel (230), Einkaufsmöglichkeit (620), Kindergarten (570), Schulen/Kindergarten (630), and Autobahn (2290). The listing also features a 'Wincasa' logo and a 'Livit' logo.

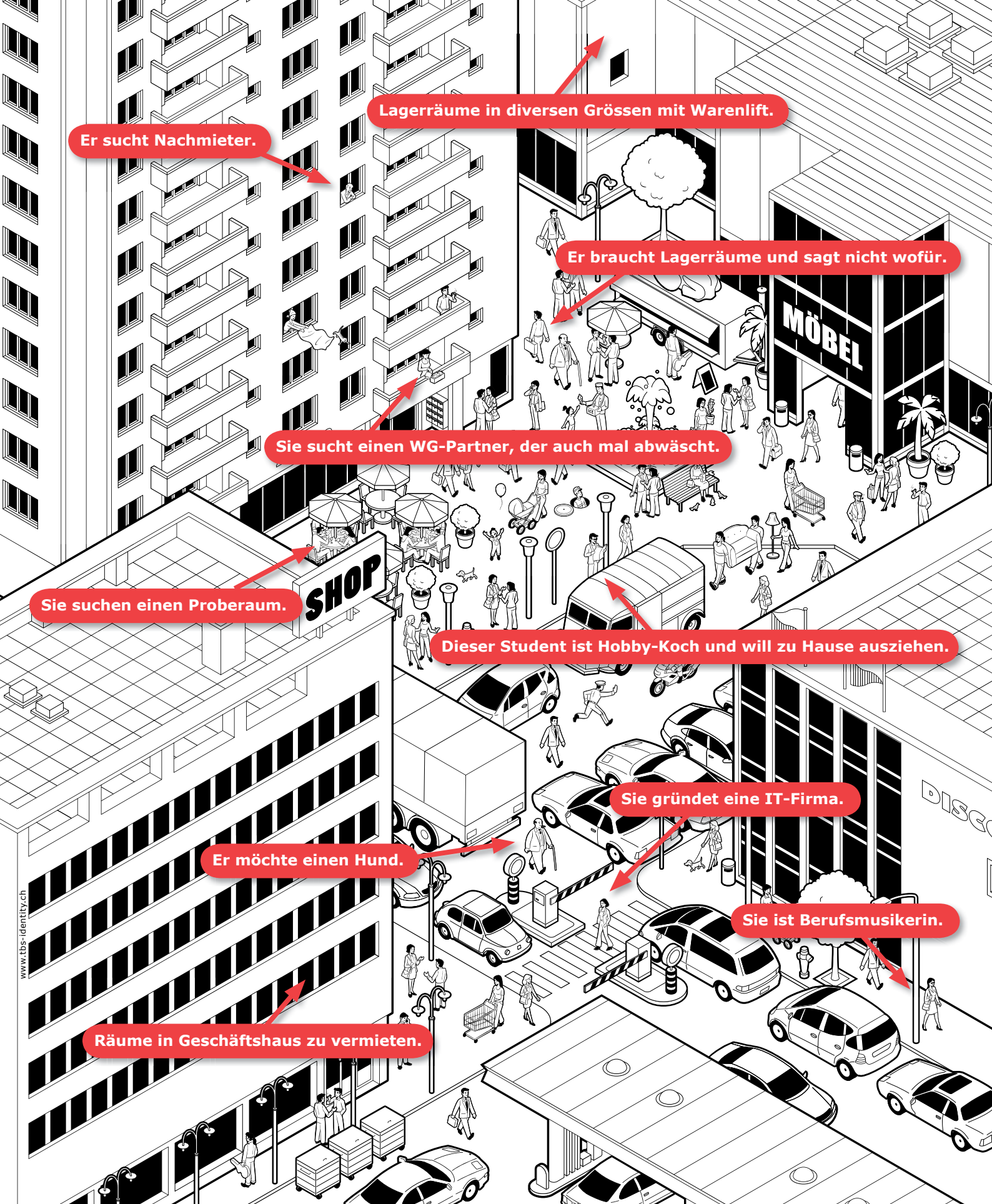
Distanz in Meter	
Öffentliche Verkehrsmittel	230
Einkaufsmöglichkeit	620
Kindergarten	570
Schulen/Kindergarten	630
Autobahn	2290

home.ch bringt Ihr Inserat zum User.

Kontaktieren Sie uns, wir beraten Sie gerne.
info@home.ch oder Telefon 058 262 72 09.

home.ch gewinnt Bronze
im Bereich «Innovation» bei den
Best of Swiss Web Awards 2011.





Er sucht Nachmieter.

Lagerräume in diversen Grössen mit Warenlift.

Er braucht Lagerräume und sagt nicht wofür.

Sie sucht einen WG-Partner, der auch mal abwäscht.

Sie suchen einen Proberaum.

Dieser Student ist Hobby-Koch und will zu Hause ausziehen.

Sie gründet eine IT-Firma.

Er möchte einen Hund.

Sie ist Berufsmusikerin.

Räume in Geschäftshaus zu vermieten.

Einfach finden.

Ihre Immobilie lässt sich mit der Vermarktungsplattform myhomegate.ch einfacher vermieten oder verkaufen. Testen Sie jetzt das führende Schweizer Immobilienportal!
Tel. 0848 100 200, www.myhomegate.ch

homegate.ch
Das Immobilienportal