

immobilia

BAUBEGLEITENDES FACILITY MANAGEMENT

SEITE 4



IMMOBILIENPOLITIK. Justierung am Gebäudeprogramm.....	10
IMMOBILIENWIRTSCHAFT. Winterthurer Liegenschaftsbewirtschaftung optimiert.....	24
BAU & HAUS. Gebäude startklar machen.....	32



KRASSE WERT- VERNICHTUNG



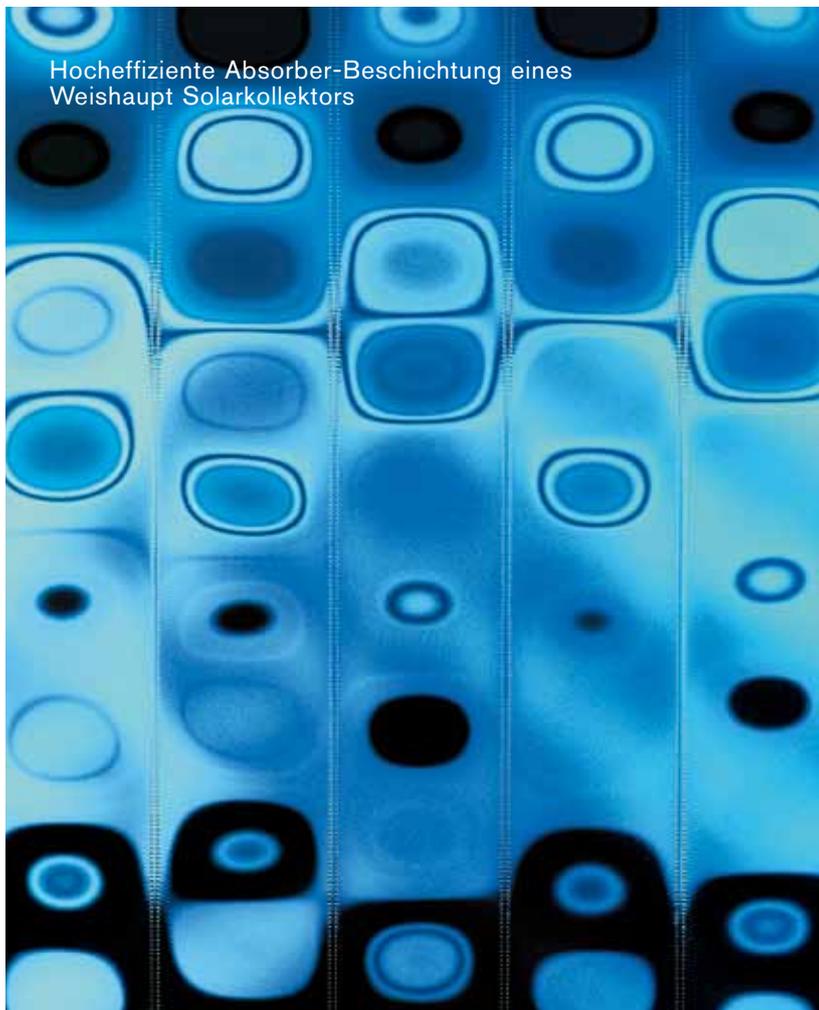
URS GRIBI
«Bestehende Wohnungen
sollen frei verkauft und
vererbt werden können.»

• Die Besitzstandsgarantie sei eine klare Missachtung des Volkswillens, sagt der juristische Berater der Zweitwohnungs-Initianten. Falsch! Die Garantie ist eines der wichtigsten Rechtsgüter, das wir in der Schweiz haben. Die vorberatende Arbeitsgruppe für das künftige Zweitwohnungsgesetz hält klar fest, dass der Besitzstand garantiert bleiben soll. Bauten, die unter dem bis zur Volksabstimmung vom 11. März 2012 geltenden Recht gebaut und genutzt wurden, dürfen auch künftig in dem Mass genutzt werden, wie dies zum Zeitpunkt der Annahme der neuen Verfassungsbestimmungen rechtlich zulässig war. Bestehende Wohnungen sollen frei verkauft und vererbt werden können.

Auch die Initianten um Franz und Vera Weber sind in der Arbeitsgruppe vertreten. In der Frage der Besitzstandsgarantie sind sie den Vertretern der Gebirgskantone unterlegen. Nun drohen die Webers, gemeinsam mit Linken und Grünen, mit einer zweiten Abstimmung, wenn das Ausführungsgesetz nicht hundertprozentig nach ihrem Gusto ausfällt. Die Initianten vergessen dabei, dass es gerade für die Bergbevölkerung eminent wichtig ist, was mit den bestehenden Häusern und Wohnungen geschieht. Kann ein Haus, das ohne baurechtliche Einschränkungen gebaut und jahrzehntelang bewohnt wurde, künftig ohne Einschränkungen verkauft oder vererbt werden? Wenn nicht, hätte dies gemäss der Konferenz der Gebirgskantone grossen Einfluss auf Rechte und Vermögen der Einheimischen. Im Extremfall würde das Eigentum der ansässigen Bevölkerung durch Nutzungsbeschränkungen entwertet.

Eines der Ziele der Initiative war die Beschränkung des Landverbrauchs durch den Bau neuer Zweitwohnungen. Jetzt droht aber krasse Wertvernichtung. Das ist mit unserer Verfassung nicht vereinbar und muss deshalb in aller Form bekämpft werden.

Ihr Urs Gribi •



Hocheffiziente Absorber-Beschichtung eines Weishaupt Solarkollektors

Die Kunst der Nachhaltigkeit

Weishaupt Solarkollektoren sammeln selbst diffuses Licht ein und sind damit elementarer Bestandteil einer nachhaltigen Wärme-gewinnung. Die Kunst besteht darin, im Sommer wie im Winter solide Wärmeerträge zu erzielen. Dank ihrer hohen Effizienz werden Weishaupt Solarsysteme diesem Anspruch gerecht. Gemeinsam mit anderen Weishaupt Heizsystemen entsteht so eine Komposition aus hochleistungsfähiger und effizienter Heiztechnik.

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–

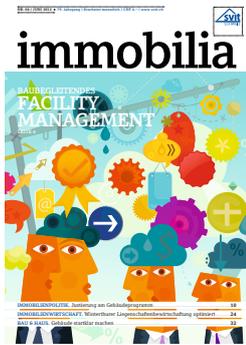


Brenner

Brennwerttechnik

Solarsysteme

Wärmepumpen



Titelbild:
Teamwork im Facility Management (Illustration Titelseite und Seite 4/5: Tjaša Žurga, istockphoto.com).

FOKUS

- 04 BAUBEGLEITENDES FACILITY MANAGEMENT**
Kosteneinsparungen über Jahre hinweg rechtfertigen die Investitionen in baubegleitendes FM.

IMMOBILIENPOLITIK

- 10 JUSTIERUNG AM GEBÄUDEPROGRAMM**
Das Gebäudeprogramm wird mit Gesuchen überhäuft, verfügt jedoch über zu wenig Mittel. Anpassungen sind notwendig.
- 13 BUNDESRAT VERZICHTET AUF DIE PORTA ALPINA**
Vorläufig bleibt die Anbindung des Bündnerlandes an den Gotthard-Basistunnel ein Traum.

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

- 14 TIEFES ZINSNIVEAU BIS 2014**
Der hypothekarische Referenzzinssatz ist weiter gesunken. Analysten der Credit Suisse erwarten vorläufig keine Gegenbewegung.
- 15 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT**
Der UBS Swiss Real Estate Bubble Index steht an der Schwelle zur Risikozone.
- 24 WINTERTHUR STRAFT ORGANISATION**
Die Stadt Winterthur hat Transparenz und Qualität der Liegenschaftsbewirtschaftung gesteigert.
- 28 BILDUNGSZENTRUM FÜR SAUBERKEIT**
Das neue Ausbildungszentrum in Rickenbach SO unterstützt die Branche auf dem Weg hin zu mehr Ansehen.

IMMOBILIENRECHT

- 30 JUS-NEWS: FOLGEN DER GEWERBSMÄSSIGKEIT**
Gewerbsmässige Liegenschaftenhändler sind gegenüber dem Fiskus zu diversen Zahlungen verpflichtet.

BAU & HAUS

- 32 GEBÄUDE STARTKLAR MACHEN**
Eine professionelle Betriebsvorbereitung sichert das gesamte Know-how aus dem Bauprojekt.
- 35 BREMSEN BEIM SOLARSTROM LÖSEN**
Die Schweiz nützt ihr Solarstrompotenzial nicht. Die politische Zurückhaltung ist schwer nachvollziehbar.

IMMOBILIENBERUF

- 39 KURZMELDUNGEN**
Neun Absolventen haben die Berufsprüfung Vertiefungsrichtung Immobilien-Entwickler abgeschlossen.
- 41 BEWERTUNGSEXPERTEN ÜBER DIE IMMOBILIENBLASE**
Anlässlich einer Erfa-Tagung der Schätzungsexpertenkammer SEK/SVIT wurde dieses Thema eingehend diskutiert.
- 41 SEMINARE UND TAGUNGEN**
Zwei aktuelle Seminare widmen sich dem Thema Mehrwertsteuer.
- 44 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN**

VERBAND

- 48 AM PULS DER BASIS**
Die Schätzungsexpertenkammer SEK/SVIT geht mit einem verjüngten Vorstand zielstrebig in die Zukunft.
- 50 GENERALVERSAMMLUNG SVIT ZENTRALSCHWEIZ**
In Luzern feierte der SVIT Zentralschweiz sein 75-Jahr-Jubiläum und wählte einen neuen Präsidenten.
- 54 SVIT ZÜRICH STELLT RAUMPLANUNG IN DEN FOKUS**
An der GV 2012 blickte der SVIT Zürich auf ein erfolgreiches Jahr zurück und thematisierte die Unzulänglichkeiten in der Raumplanung.
- 58 FM DAY 2012 STÖSST AUF GROSSES INTERESSE**
Die Jahrestagung der FM-Kammer des SVIT lockte mit seinem interessanten Programm rund 180 Fachleute an.

MARKTPLATZ

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

HERAUSRAGENDE BEISPIELE FÜR GEBÄUDESANIERUNG UND -MODERNISIERUNG GESUCHT

Die August-Ausgabe der Immobilia widmet sich dem Thema «Bauen & Modernisieren». Die Redaktion sucht dazu herausragende Beispiele von Gebäudesanierungen, Umnutzungen und Modernisierungen im Wohn- und Gewerbebereich.

Haben Sie in Ihrer Tätigkeit als Immobilienfachperson solche Projekte begleitet, und möchten Sie Ihre Erfahrungen mit den Immobilia-Lesern teilen oder das Objekt vorstellen? Dann melden Sie sich bis Ende Juni 2012 bei der Redaktion unter info@svit.ch.

• ZITIERT



Wir sind froh, dass wir die wertvolle Erfahrung und die hohe Umsetzungskompetenz der Geschäftsleitung und der ausgewiesenen Spezialisten nun im eigenen Haus haben.»

HANS PETER WEHRLI

Verwaltungsratspräsident Swiss Prime Site zur Übernahme des Managements des Immobilienunternehmens von der Lohnliste der Credit Suisse.

SILVIO WULLSCHLEGER & ANNEMARIE ZRINUSIC*

BETRIEB IST KOSTSPIELIGER ALS BAU. Dass, über den ganzen Lebenszyklus gesehen, die Aufwendungen für den Immobilienbetrieb ein Vielfaches der Baukosten erreichen, ist keine Neuigkeit. Doch betrachtet man die Bilanz etwas genauer, ist die Brisanz von baubegleitendem FM unverkennbar. Jährlich wiederkehrend entsprechen sie je nach Liegenschaftstyp zwischen fünf und sieben Prozent des Bauvolumens. Nach 14 bis zwanzig Nutzungsjahren übersteigt die Summe der Betriebskosten somit die ursprünglichen Investitionskosten für das Gebäude.

Baubegleitendes Facility Management macht daher unabhängig der Dimension eines Bauprojektes Sinn. Selbstverständlich gibt die Grössenordnung und damit verbunden die Komplexität eines Bauvorhabens vor, wo genau und in welcher Intensität baubegleitendes Facility Management am wirkungsvollsten ansetzen soll.

Die Praxis belegt, wieviel Optimierungspotenzial sich sowohl bei kleineren als auch bei aufwändigeren Objekten durch rechtzeitige Planung vor Baubeginn ausschöpfen lässt. Das geübte Auge eines FM-Spezialisten kann bereits auf ersten Planungsskizzen beurteilen,

inwiefern Türbreiten und Wegführungen späteren Nutzungsanforderungen einer Immobilie tatsächlich gerecht werden. Ob Bürohochhaus oder Mehrfamilienhaus – das kritische Nachhaken eines Betriebsexperten erfasst unzählige in der Planung versteckte Details und vermeintliche Nebensächlichkeiten. So wird zum Beispiel verhindert, dass ein Technikraum nicht als «Sarkophag» mit zu engen Zugängen um Heiz- und Lüftungsanlagen errichtet wird. Derartiges kommt öfter vor, als man denkt – und macht grössere Reparaturen sowie einen späteren Ersatz der Anlagen ausserordentlich aufwändig.

RENDITEKILLER ELIMINIEREN. Besondere Beachtung verdienen in einem künftigen Gebäude sämtliche Logistikprozesse. Fehlen Zwischenlager oder ist im Hinblick auf die Sicherheit permanent eine personelle Begleitung externer Partner für die Ver- und Entsorgung nötig, verteuert das den Immobilienbetrieb erheblich. Eine nicht funktionierende Logistik in einem Gebäude beeinträchtigt einen über die gesamte Nutzungsphase. Was und wie gebaut wird, hat automatisch Auswirkungen auf Reinigung und Wartung. Welche Materialisierungen besitzen unter diesem Gesichtspunkt bei Bodenbelägen langfristig die meisten Vorzüge? Ist eine Fassadenbefahranlage zur Fensterreinigung die richtige Lösung? Oder ist ein mobiles Motorhängergerüst auf Dauer die günstigere und bessere Alternative? All dies betrachtet baubegleitendes Facility Management konsequent aus der Perspektive des künftigen Betriebs sowie künftiger Nutzungen und legt damit das Fundament zu substantiell optimierten Renditen.

Zusätzlich zu einer breiten Palette von Verbesserungen am Bauwerk selbst bietet baubegleitendes Facility Management Gewähr, dass sämtliche Gewerke adäquat als Nebenkostenposition in Mietverträgen Berücksichtigung finden. Eine gemäss Baubeschrieb installierte Hebebühne bei der Anlieferung verursacht über die Jahre einen nicht zu vernachlässigenden Wartungsaufwand. Figuriert er nicht explizit als Posten bei den Nebenkosten, ist dieser mietrechtlich nicht verrechenbar und mindert die Rendite.

ANZEIGE

Trockag

Wänn's ums Trockne saht!

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

www.trockag.ch

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





BAUBEGLEITENDES

FACILITY MANAGEMENT

IMMER MEHR INVESTOREN ERKENNEN DIE HEBELWIRKUNG DES BAUBEGLEITENDEN FACILITY MANagements FÜR NEUBAU- UND SANIERUNGSPROJEKTE. DER FOLGENDE FACHBEITRAG GEHT DER FRAGE AUF DEN GRUND, WO ANZUSETZEN IST.



» Wer in der Planungsphase die Weichen richtig stellt, investiert in die Zukunftsfähigkeit der Immobilie.« Bild: Projekt «Foyer»

SZENARIEN EXAKT DURCHSPIELEN. Bei Neubauten ist in der Regel festgelegt, welcher Nutzungszweck für die ersten Jahre im Vordergrund steht. Doch die Zeiten, d. h. der Markt und die Bedürfnisse können sich ändern. Welche Nutzungsmuster sind in zehn, fünfzehn oder zwanzig Jahren denkbar? Es lohnt sich, rechtzeitig, d. h. vor Baubeginn mehrere Szenarien durchzuspielen und den virtuellen Betrieb einmal komplett zu durchlaufen. Dies ermöglicht es, auf Dauer ein hohes Mass an Flexibilität zu bewahren. Wer in der Planungsphase die Weichen richtig gestellt hat, investiert in die Zukunftsfähigkeit der Immobilie. So kann beispielsweise eine Gewerbeliegenschaft einfach und ohne nennenswerte Zusatzinvestitionen von Einzelnutzung, d. h. single tenant auf multi tenant umgestellt werden. Voraussetzungen dafür sind in Details zu finden. Sind für den elektrischen Strom von Anfang an genügend Reserveplätze zur späteren Installation weiterer Werkzähler vorhanden? Oder sind im Leitungssystem für die Wärme- und Kälteversorgung eine ausreichende Anzahl so genannter Passstücke pro mögliche Mieteinheit eingebaut?

IM DIREKTEN DIENST DES BAUHERRN. Baubegleitendes Facility Management steht zu allererst im Dienst des Bauherrn und Investors. Dieser hat das Ruder in der Hand und kann das Boot in die gewünschte



Das Majowa beim Stade de Suisse in Bern ist ein Paradebeispiel für gelungenes baubegleitendes Facility Management. Mibag unterstützt die Bauherrschaft hier unter anderem beim Erreichen des Nachhaltigkeitslabels DGNB/SGNI Gold.

Richtung lenken. Der Fokus dieser Disziplin liegt nicht primär auf der Optimierung der Baukosten, sondern auf der über die kommenden Jahrzehnte erzielbaren Rendite, also in der DCF-Betrachtung (Discounted Cashflow). Aus diesem Grund liegt es auf der Hand, dass der Bauherr bzw. der Investor ein Mandat für baubegleitendes Facility Management direkt vergibt. Während die Vergabe bei der öffentlichen Hand vorwiegend über Submissionen erfolgt, kennen grössere institutionelle Investoren die FM-Branche bzw. Hauptanbieter so gut, dass sie oft gezielt potentielle Partner in eine engere Auswahl nehmen, die spezifische Expertisen in das vorgesehene Objekt einbringen können.

Es zahlt sich aus, für baubegleitendes Facility Management einen Experten beizuziehen, der über ausgewiesene operative FM-Erfahrung verfügt. Was die Beratung an potentiellem Mehrwert identifiziert, soll sich in der Praxis, d. h. im Betriebsalltag voll und über die Jahre wiederkehrend ausschöpfen lassen. Auf Investorenwunsch kann sich aus dem Be-

ratungsmandat ein späteres FM-Mandat für Betrieb und Bewirtschaftung ergeben. Ein Vorteil dieser Kontinuität liegt darin, dass Grobkostenschätzungen aus

ANZEIGE

Schädlingsbekämpfung

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

R 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

FOYER

Baubeginn: Juni 2010
 Bauzeit: 29 Monate, Bezug: September 2012
 Bauherrschaft: Credit Suisse Asset Management Funds AG
 Nutzung: Büro
 Geschossfläche: ca. 25 000m²
 Arbeitsplätze: 1400
 Investitionsvolumen: 88,6 Mio. CHF
 Zertifikate: LEED Platinum, greenproperty, Minergie 2009, Minergie Eco, Open House

MAJOWA

Baubeginn: Juni 2012
 Bauzeit: 18 Monate
 Bezug: Januar 2015
 Bauherrschaft: Losinger Marazzi AG / SPS Immobilien AG
 Nutzung: Büro
 Geschossfläche: ca. 36 000m²
 Arbeitsplätze: 1700
 Investitionsvolumen: 130 Mio. CHF
 Zertifikat: DGNB/SGNI Gold

dem Vorprojekt und Projekt sukzessive in eine vertraglich bindende Betriebskostengarantie münden können. Viele Bauherren, die sich bei einem Initialprojekt von den Vorzügen überzeugen konnten, initiieren neue Projekte konsequent von Anfang an mit baubegleitendem FM. Die Kosten für ein über mehrere Jahre laufendes Beratungsmandat bewegen sich bei einem grösseren Projekt zwischen 0,1 und 0,3 Prozent der gesamten Baukosten. Wie gross die Hebelwirkung ist, zeigt eine einfache Rechnung: Lassen sich bei einer Immobilie mit einem Verkehrswert von 100 Millionen Franken jährlich wiederkehrend 250 000 Franken an Betriebsaufwand einsparen, ist die Investition in baubegleitendes FM bereits nach weniger als einem Jahr voll kompensiert.

«GEBÄUDE STARTKLAR MACHEN»

Lesen Sie auch den Beitrag zur Übernahme vom Bau in den Betrieb und die Rolle des Facility Managements. Seiten 32 bis 34.

NACHHALTIGKEIT – ANDERS VERPACKT. Auch im Bereich der Nachhaltigkeit wird dem Immobilienbetrieb verstärkt Rechnung getragen. Immer mehr Labels fokussieren nun auch auf den Betrieb der Liegenschaft und verlangen entsprechende Nachweise für eine Zertifizierung. So wird teilweise verlangt, dass bereits in der Planung ein Betriebspraktiker beizuziehen ist und betriebliche Konzepte, wie beispielsweise ein Betriebsführungskonzept, schon frühzeitig erarbeitet werden. Das baubegleitende FM

geht hier mit dem Zertifizierungsprozess Hand in Hand und nimmt die entsprechenden Themen auf, ungeachtet dessen, ob eine Zertifizierung zum gegebenen Zeitpunkt vorgesehen ist. Auch hier bereitet man sich auf eventuelle zukünftige Szenarien vor, denn Tendenzen zeigen, dass Nachhaltigkeitszertifizierungen bei Bestandsgebäuden zunehmend an Bedeutung gewinnen. So wurde der West-Park in Zürich als erstes Gebäude in der Schweiz nach dem Label BREEAM In USE zertifiziert. Entscheidet man sich nachträglich für ein Zertifikat, kann man auch hier mit der richtigen Weichenstellung den Zertifizierungsaufwand deutlich verringern.

Die Investition in baubegleitendes FM steht in keinem Verhältnis zu den damit einhergehenden Kosteneinsparungen und zahlt sich gleich mehrfach aus. Bauherren und Investoren können so schon frühzeitig wichtige Entscheidungen für die Zukunft fällen. Man muss es nur wollen.

MIBAG (www.mibag.com) zählt zu den führenden Anbietern von integralen Property + Facility Management Lösungen in der Schweiz. Das 1994 gegründete Unternehmen gehört zur Bouygues Gruppe und erbringt sämtliche Dienstleistungen im kaufmännischen, technischen und infrastrukturellen Bereich für gewerblich genutzte Immobilien. MIBAG trägt mit Facility Management zur Wertsteigerung von Immobilien bei und sorgt für eine hohe Zufriedenheit der Gebäudenutzer und Mieter. Ziel ist ein Höchstmass an Nachhaltigkeit und Kosteneffizienz beim Betrieb der anvertrauten Liegenschaften. MIBAG beschäftigt schweizweit rund 650 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an insgesamt 11 Standorten.

REFERENZBEISPIELE FÜR BAUBEGLEITENDES FACILITY MANAGEMENT

Institutionelle Investoren setzen mittlerweile konsequent auf baubegleitendes Facility Management. Das zeigen zwei prestigeträchtige Grossprojekte: «Foyer» in Zug der Credit Suisse Asset Management Funds AG und «Majowa» der Swiss Prime Site in Bern, das die Losinger Marazzi AG entwickelt hat. In beiden Fällen zog die Bauherrschaft MIBAG bereits auf Stufe Vorprojekt und damit deutlich über ein Jahr vor Baubeginn hinzu. Beim Foyer konnte der Nutzungsmix namentlich durch ein attraktives Erdgeschoss mit öffentlicher Zugänglichkeit optimiert werden. Das Mandat umfasst nebst baubegleitendem Facility Management das Erarbeiten eines Betriebsführungskonzepts, die Unterstützung bei der Nachhaltigkeitszertifizierung LEED Platinum, die Submission für den Gastronomiebereich, teilweise die Erstvermietung und die Baustellensicherung und Baustellenkoordination. Das Beratungsmandat geht im Foyer nahtlos in ein Mandat für den FM-Betrieb über. Auch beim Majowa ist an das Mandat für baubegleitendes Facility Management die Unterstützung für das anvisierte Nachhaltigkeitslabel gekoppelt. Vorgesehen ist eine Zertifizierung nach DGNB/SGNI in Gold – ebenfalls die höchste Stufe dieses neuen Labels im deutschsprachigen Raum. Für beide Gebäude waren zudem Teilkonzepte zu erarbeiten; für das Foyer beispielsweise ein Betriebskonzept für das Parking, welches wochentags ausserhalb der Geschäftszeiten und übers Wochenende der Öffentlichkeit zur Verfügung steht.



*SILVIO WULLSCHLEGER

Silvio Wullschleger trat 1999 in die MIBAG ein und leitet die Business Unit Strategische Immobilienberatung. Die strategische Immobilienberatung befasst sich mit Beratungsleistungen rund um den Lebenszyklus von Immobilien. Silvio Wullschleger hat ein abgeschlossenes Studium als Architekt ETH sowie als Master of Science in Real Estate.



*ANNEMARIE ZRINUSIC

Annemarie Zrinusic trat 2008 in die MIBAG ein und ist Projektleiterin in der strategischen Immobilienberatung. Mit einem abgeschlossenen Bachelor-Studium in Real Estate und Facility Management ist sie unter anderem für die Bereiche baubegleitendes FM, Betriebsführungskonzepte, Nachhaltigkeitszertifizierungen (LEED, DGNB, BREEAM) und Vermietungen zuständig.

ANZEIGE

Software-Gesamtlösung für das Immobilienmanagement

- > Universell einsetzbar – für Immobilienverwaltungen jeder Grösse
- > Integrierte Gesamtlösung für sämtliche Bedürfnisse der Immobilienbranche
- > Web-basierend für Nutzung übers Internet
- > Entwicklung in enger Zusammenarbeit mit Immobilien-Profis



Eichwatt 5 8105 Watt-Regensdorf
Tel. +41 44 738 50 70
info@fidevision.ch www.fidevision.ch

Ihr autorisierter Vertriebspartner für



Sanierte Wasserleitungen – ganz ohne Epoxidharz



Wasserleitungen können saniert werden. Dies erfolgte in der Vergangenheit mit Epoxidharz. Seit Kurzem gibt es eine Alternative zu kunststoffbasierten Innenbeschichtungen. Mit anrosan® gelang der Schweizer Näf Tech AG ein technologischer Durchbruch. Die neuartige Beschichtung aus den natürlichen Substanzen Zement, Quarzsand und Wasser schützt Trinkwasserleitungen vor Korrosion und Leckagen – sanft, nachhaltig und frei von Epoxidharz.

anrosan 

GRATIS-INFOLINE: 0800 42 00 42
www.anrosan.ch

DETAILLIERTE STANDARDS FÜR DIE GANZE BRANCHE

● **Ein Leitfaden für baubegleitendes Facility Management ist in Entstehung.**

Die IFMA Schweiz (International Facility Management Association) hat diesen Frühling ein Innovationsprojekt zum Thema Facility Management im Bauprozess gestartet. Bis in einem Jahr liegt ein Praxisleitfaden zu baubegleitendem Facility Management vor. Mit der Publikation SIA 113, FM gerechte Bauplanung und Realisierung, hat der SIA bereits Grundlagen erarbeitet, die der Leitfaden nun weiter spezifiziert. Er gliedert sich in folgende Themenfelder:

FM-METHODEN IN PLANUNGS- UND BAUPROZESS AUS SICHT DER QUALITÄTSSICHERUNG

Ziele:

- Qualitative Aussage zum Prozessablauf von FM im Planungs- und Bauprozess zum heutigen Phasenmodell nach SIA 112.
- Ergänzend zur SIA 113 ist die organisatorische Einbindung von FM im Planungs- und Bauprozess zu beschreiben.
- Es ist ein Rollenbeschrieb des FM Planers bezüglich seiner Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortungen zu erstellen.

- Anforderungen (Inhaltsverzeichnis) an ein Leistungsheft für das FM im Planungs- und Bauprozess.

ANFORDERUNGEN BAUPROJEKT UND REVIEWS

Ziele:

- Instrumente und Methoden für den rechtzeitigen Einbezug von betrieblichen Überlegungen bei der Planung und Realisierung sind identifiziert und beschrieben.
- Ansätze zur Optimierung der Bauobjekte hinsichtlich einer nachhaltigen Nutzung sind identifiziert und beschrieben.

- Inhalt und Instrumente für die wichtigen Reviews sind identifiziert und beschrieben.

FM PLANUNG UND BETRIEBSFÜHRUNGSKONZEPT

Ziele:

- Instrumente und Methoden für den rechtzeitigen Einbezug von betrieblichen Überlegungen bei der Planung und Realisierung sind identifiziert und beschrieben.
- Ansätze zur Optimierung der Bauobjekte hinsichtlich einer nachhaltigen Nutzung sind identifiziert und beschrieben.

INHALT UND INSTRUMENTE FÜR DIE WICHTIGEN REVIEWS SIND IDENTIFIZIERT UND BESCHRIEBEN – INFORMATIONEN, DATEN, DOKUMENTE

Ziele:

- Analyse und Bewerten von verschiedenen Informations- und Datenmodellen.
- Analyse und Bewerten von FM Controllingssystemen mit seinen Führungskennzahlen.
- Qualitative Aussage in Form von Anforderungen an das Informations- und Datenmanagement im Planungs- und Bauprozess erstellen.

LEBENSZYKLUSKOSTEN

Ziele:

- Aufzeigen, wie das Thema Lebenszykluskosten organisatorisch und fachtechnisch im Planungs- und Bauprozess geführt wird.
- Qualitative Aussage in Form von Anforderungen an die Umsetzung des Themas Lebenszykluskosten im Planungs- und Bauprozess erstellen.
- Analyse und Bewerten von Abhängigkeiten der Themen Lebenszykluskosten und Nachhaltigkeit. ●

ANZEIGE

fretcom.





ALL CONSULTING

DIE SOFTWARE, BEI DER SICH IN IHREM URTEIL ALLE EINIG SIND.

Anwälte, Notare und Treuhänder sind einer Meinung: Mit PLATO reduziert sich der administrative Aufwand auf ein Minimum. Denn die moderne und einfache Software zur Erfassung der Leistungen sowie zur Verwaltung von Dokumenten, Terminen, Aufgaben und Fristen ist perfekt auf ihre Bedürfnisse zugeschnitten. Wenn Sie noch mehr Beweise brauchen, verlangen Sie unsere Referenzliste.

St.Gallen Brüttsellen Luzern Solothurn Tel. 0848 733 733 info@all-consulting.ch www.all-consulting.ch

Justierung am Gebäudeprogramm

75% der Häuser ab Baujahr 1975 verbrauchen rund 20 Liter Heizöl pro Quadratmeter. Das liesse sich auf 6 Liter reduzieren. Umzusetzen sind solche Effizienzziele durch das Gebäudeprogramm und Gebäudemassnahmen, die neue Standards für Neubau und Sanierungen enthalten.

SIMON HUBACHER*

GROSSER HANDLUNGSBEDARF. Bund und Kantone wollen mit dem Gebäudeprogramm den Energieverbrauch im Schweizer Gebäudepark erheblich reduzieren und den CO₂-Ausstoss senken. In der Schweiz fallen über 40% des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen im Gebäudebereich an. Rund 1,5 Mio. Häuser sind energetisch dringend sanierungsbedürftig – jährlich wird aber nur gerade 1% der bestehenden Liegenschaften erneuert. Mit einer Sanierung kann viel bewirkt werden: In einigen Gebäuden sinkt der Wärmebedarf um mehr als die Hälfte. Wird gleichzeitig die herkömmliche Energieversorgung durch erneuerbare Energien ersetzt, ist der positive Effekt auf das Klima noch grösser. Über die gesamte Lebensdauer der Massnahmen von rund 40 Jahren gerechnet, können durch das Programm ungefähr zwischen 35 und 52 Mio. Tonnen CO₂ eingespart werden.

FINANZIELLE ANREIZE. Ob letztlich genügend Hausbesitzer für eine energetische Haussanierung und für den Einsatz erneuerbarer Energien motiviert werden können, hängt neben dem finanziellen Anreiz durch das Gebäudeprogramm auch von externen Faktoren ab. Erheblichen Einfluss haben die Entwicklung des Ölpreises und die konjunkturelle Lage. Wie effektiv sich die Sanierungen auf die CO₂-Reduktion auswirken, hängt stark von der Art der vorgenommenen Massnahmen (Fenster, Wand, Dach, Einsatz erneuerbare Energien, Abwärmenutzung) sowie des Heizsystems vor der Sanierung ab.

Während zehn Jahren stellt das Gebäudeprogramm jährlich 260 bis 280 Mio. CHF für energetische Sanierungen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur Verfügung. Der Bund stellt aus der CO₂-Abgabe 180 Mio. CHF pro Jahr bereit. Die Kantone leisten Beiträ-

ge von insgesamt 80 bis 100 Mio. CHF pro Jahr. Die Grundlage für das Gebäudeprogramm ist das CO₂-Gesetz. Darin verankert ist die CO₂-Abgabe auf Brennstoffe. Seit 2010 wird ein Drittel der CO₂-Abgabe, 2010 und 2011 also rund 180 Mio. CHF pro Jahr, für das Gebäudeprogramm verwendet. Rund 120 Mio. CHF davon stehen für Gebäudesanierungen zur Verfügung. Rund 60 Mio. CHF sind bestimmt für die Förderung erneuerbarer Energien, der Abwärmenutzung und

MEHR GESUCHE ALS MITTEL. Der hohe Gesuchseingang bewirkte, dass in den ersten zwei Jahren deutlich mehr Fördermittel zugesagt wurden, als zur Verfügung stehen: Bewilligt wurden 2010 und 2011 insgesamt rund 440 Mio. CHF, vorhanden sind rund 240 Mio. CHF. Das Interesse an energieeffizienten Sanierungen von Liegenschaften ist also ungebrochen. Die Gesuchsteller wollen weiterhin ihre Energiekosten senken und einen positiven Beitrag zum Klimaschutz leisten. Das Gebäude-



» Der hohe Gesuchseingang bewirkte, dass in den ersten zwei Jahren deutlich mehr Fördermittel zugesagt wurden.«

BEAT VONLANTHEN, STAATSRAT (FR) UND PRÄSIDENT DER KANTONALEN ENERGIEDIREKTORENKONFERENZ ENDK (siehe nebenstehendes Interview)

der Optimierung der Gebäudetechnik. Diesen Betrag ergänzen kantonale Leistungen im Umfang von 80 bis 100 Mio. CHF.

Das Gebäudeprogramm läuft laut CO₂-Gesetz bis 2019. Das Parlament hat im Dezember 2011 entschieden, den Maximalbetrag, der dem Gebäudeprogramm aus der CO₂-Abgabe zusteht, von 200 auf 300 Mio. CHF zu erhöhen. Er kommt jedoch erst zum Tragen, wenn die CO₂-Abgabe erhöht wird. Damit hat das Parlament das Gebäudeprogramm als wichtigen Pfeiler der Klima- und Energiepolitik bestätigt.

programm soll deshalb in der zukünftigen Klima- und Energiepolitik einen noch wichtigeren Stellenwert erhalten. Bis zusätzliche Mittel zur Verfügung stehen, muss das Programm weiterhin im heutigen finanziellen Rahmen umgesetzt werden. Bund und Kantone haben daher das Förderprogramm angepasst.

SENKUNG DER SÄTZE. Durch eine Programm-anpassung wird die Wirkung der eingesetzten Mittel weiter erhöht: Pro Förderfranken werden mehr CO₂ und Energie eingespart. Zudem wird dadurch die Qualität der Sanierungen verbessert. Der Fördersatz von Fenstern, Dach und Fassade wurde von 40 auf 30 CHF reduziert, jener für die Dämmung gegen unbeheizte Räume von 15 auf 10 CHF gesenkt. Die Fördersätze wurden bei allen Bauteilen in ähnlichem Umfang reduziert. Gebäudebesitzer sollen weiterhin motiviert werden, bei allen Bauteilen eine energetische Verbesserung zu erzielen.

ANZEIGE

www.visualisierung.ch

«PFEILER DER KLIMA- UND ENERGIEPOLITIK»



Beat Vonlanthen, Staatsrat Kanton Freiburg und Präsident der kantonalen Energiedirektorenkonferenz EnDK, erklärt im Interview, warum mit weniger Förderfranken mehr CO₂ eingespart werden kann.

● Die Nachfrage nach Fördermitteln bleibt hoch. Ab wann stehen dem Gebäudeprogramm mehr Gelder zur Verfügung?

— Bis auf Weiteres stehen dem Gebäudeprogramm keine weiteren Mittel zur Verfügung. Bund und Kantone sind aber davon überzeugt, dass energetische Sanierungen von Gebäuden ein wichtiger Pfeiler der Klima- und Energiepolitik bleiben. Rund 1,5 Mio. Liegenschaften in der Schweiz sind energetisch sanierungsbedürftig. – Das Gebäudeprogramm wird aus Mitteln der CO₂-Abgabe finanziert. Das Parlament hat zwar im Dezember 2011 beschlossen, im CO₂-Gesetz die Obergrenze der Fördermittel für das Gebäudeprogramm von 200 auf 300 Mio. CHF zu erhöhen. Diese Erhöhung greift aber nur, falls der Bundesrat die CO₂-Abgabe auf fossile Brennstoffe von heute 36 CHF pro Tonne CO₂ erhöht. Dies ist ein politischer Entscheid, der von vielen Faktoren abhängt und derzeit noch unklar ist. — **Weshalb wurden 2010 und 2011 mehr Förder-**

mittel eingesetzt als vorhanden waren?

— Hauptgrund ist, dass das Gebäudeprogramm ein grosser Erfolg ist. Es motiviert viele Hausbesitzer, energetisch zu sanieren. Insbesondere leistet das Gebäudeprogramm einen Beitrag zur Verbesserung der Qualität dieser Sanierungen. Zugesagt wurden in den ersten beiden Jahren 440 Mio. CHF, zur Verfügung stehen nur rund 240 Mio. CHF. Bund und Kantone haben 2011 das Programm deshalb angepasst. Die Minimalfördersumme wurde von 1000 auf 3000 CHF erhöht und die Fördersätze moderat gesenkt. Als Folge davon ging die Anzahl Kleingesuche stark zurück, und die Bearbeitungskosten nahmen deutlich ab. Die pro Monat nachgefragte Fördersumme sank aber nur leicht, da die durchschnittliche Fördersumme pro Gesuch gleichzeitig anstieg. Um die Effizienz der eingesetzten Fördermittel weiter zu stärken, wurde das Programm im vergangenen April ein zweites Mal angepasst.

— **Der Fördersatz von Fenstern, Dach, Fassade, Decke und Boden wurde reduziert. Pro Förderfranken werde nun mehr CO₂ und Energie eingespart, schreiben Sie. Wie ist das zu verstehen?**

— Es kann mit gleichviel Fördergeld mehr CO₂ reduziert werden: Vor der Programmanpassung 2012 kostete es 80 CHF, um 1 Tonne CO₂ zu re-

duzieren, jetzt nur noch 60 CHF.

— **Worauf müssen Vermieter besonders achten, wenn sie energetische Fördergelder bei Sanierungen einsetzen?**

— Vermieter können wertvermehrende Investitionen im Rahmen der mietrechtlichen Grundsätze auf den Mietzins überwälzen. Die Mieter profitieren im Gegenzug von niedrigeren Nebenkosten und besserem Wohnkomfort. Vermieter müssen die Fördergelder, die sie für die energetische Sanierung erhalten, aber bei der Berechnung der Mietzins erhöhungen von den Investitionskosten abziehen.

— **Wie kann die Immobilienwirtschaft dazu beitragen, dass noch mehr energetisch saniert wird?**

— Von verbessertem Wohnkomfort, niedrigeren Energiekosten und damit vom Klimaschutz profitieren alle – auch die Immobilienwirtschaft. Sie kann Besitzer von Liegenschaften noch mehr zu energetischen Sanierungen motivieren. Die kantonalen Energiefachstellen leisten bereits heute viel Unterstützung. Bestehende Informations- und Ausbildungsangebote stehen selbstverständlich auch Vertretern der Immobilienwirtschaft und Liegenschaftsbesitzern offen und könnten vermehrt genutzt werden. ●



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, Liquidität, Investitionen oder Ihre Nachfolge geht. Vereinbaren Sie jetzt einen Beratungstermin. www.raiffeisen.ch/kmu

Wir machen den Weg frei

RAIFFEISEN



Cœur Défense, Paris



Wir bewegen. In Alpnach und im weiteren Umkreis.

Täglich nutzen weltweit 1 Milliarde Menschen Aufzüge, Fahrtreppen und innovative Mobilitätslösungen von Schindler. Hinter unserem Erfolg stehen 44000 Mitarbeitende auf allen Kontinenten.



SCHWEIZ

657,3 MILLIONEN FÜR ZIVILE BUNDESBAUTEN

Der Bundesrat hat die Botschaft 2012 des Eidgenössischen Finanzdepartements über die zivilen Immobilien verabschiedet. Er beantragt damit beim Parlament einen Gesamtkredit von 657,3 Mio. CHF als Verpflichtungskredit. In diesem Gesamtkredit sind die Finanzierung von zwei grossen Bauvorhaben – die Gesamtanierung des Gebäudes der Oberzolldirektion an der Monbijoustrasse 40 sowie die erste Etappe des Arealausbaus Guisanplatz 1 in Bern – und ein Rahmenkredit für kleinere Bauvorhaben enthalten.

BUNDESRAT LEGT STRATEGIE STROMNETZE FEST

Das schweizerische Stromnetz stösst an seine Leistungsgrenzen. Der Bundesrat rechnet für Ausbau und Erneuerung im Übertragungsnetz und den Ausbau im Verteilnetz mit Kosten von rund 18 Mrd. CHF. Er hat die Stossrichtung der Strategie Stromnetze festgelegt und das UVEK beauftragt, Verfahren und Aufgaben mit den betroffenen Akteuren zu besprechen.

BUND WILL FLUGPLATZ RARON HALTEN

Der Bundesrat bestätigt den Erhalt des Flugfeldes Ra-

ron als ziviles Flugfeld, so wie dies im Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt des Bundes bereits festgelegt ist. Diese Haltung wird vom Kanton Wallis unterstützt. Die Gemeinde Raron hatte eine Aufhebung des Flugplatzes verlangt.

BUNDESRAT VERZICHTET AUF DIE PORTA ALPINA

Auf den Bau einer Bahnhaltestelle im Gotthard-Basistunnel unterhalb von Sedrun («Porta Alpina») wird vorläufig verzichtet. Der Bundesrat hat einen Bericht des UVEK zur Kenntnis genommen, der die Gründe für diesen Entscheid erläutert. Von Bedeutung ist

unter anderem, dass kein genehmigungsreifes Projekt vorliegt, das mit dem vorgesehenen Bahnbetrieb durch den Tunnel vereinbar wäre.

BAHNAUSBAUPROJEKTE IM KLETTGAU BEWILLIGT

Das Bundesamt für Verkehr hat die Baubewilligung für die Eisenbahnprojekte im Klettgau erteilt, die Bestandteil des S-Bahn-Ausbaus Schaffhausen sind. Mit der Plangenehmigungsverfügung werden der Doppelspurausbau im Klettgau und dessen Elektrifizierung sowie der Bau der neuen Bahnhaltestelle Beringerfeld erstinstanzlich genehmigt.

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

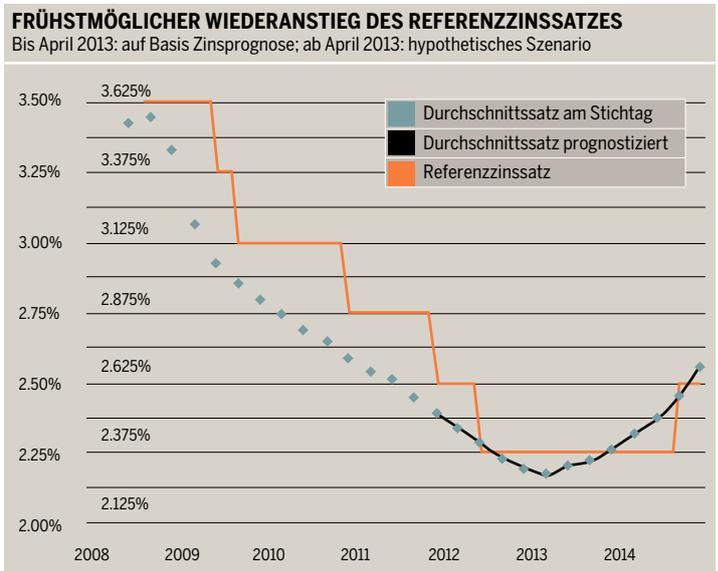
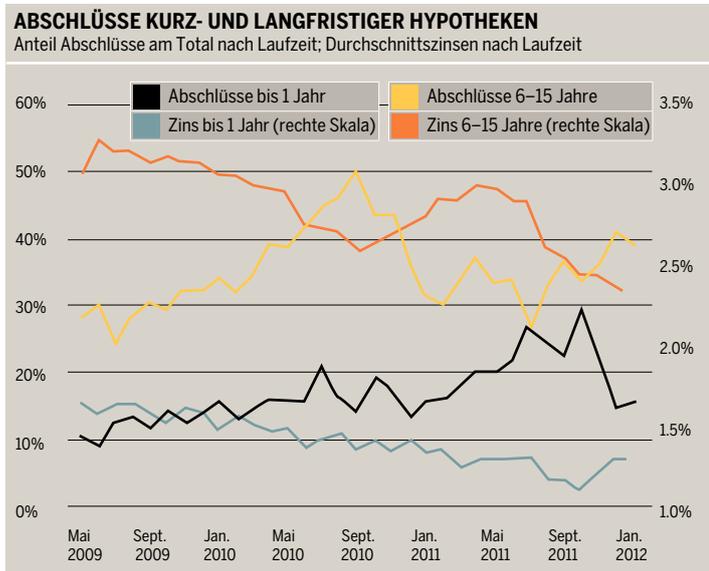
eXtenso IT-Services AG
Schaffhauserstrasse 110
8152 Glattbrugg



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.

Tiefes Zinsniveau bis 2014

Anfang Juni ist der hypothekarische Referenzzinssatz auf 2,25% gesenkt worden. Das tiefe Niveau dürfte nach Einschätzung von Credit Suisse selbst in einem hypothetischen Szenario markanter Zinsanstiege bis Ende 2014 Bestand haben.



Quelle: Schweizerische Nationalbank, Credit Suisse Economic Research (links), Credit Suisse Economic Research, Bundesamt für Wohnungswesen (rechts).

RED. ●

AKTEURE REAGIEREN SENSIBEL. Die Regeln zur Berechnung des hypothekarischen Referenzzinssatzes sind seit Winter 2011 neu definiert. Erwartungsgemäss hat das Bundesamt für Wohnungswesen am 1. Juni 2012 die Senkung von 2,5% auf 2,25% bekanntgegeben. Der Durchschnittssatz reagiert naturgemäss träge, denn der Markt setzt sich aus verschiedenen Hypothekarprodukten und Laufzeiten zusammen. Im vierten Jahr der Tiefzinsphase haben viele Kreditnehmer die Chance genutzt, ihre Hypotheken langfristig auf tiefem Zinsniveau zu fixieren. Der monatliche Anteil von Neuabschlüssen mit Laufzeiten 6 bis 15 Jahren ist von 30% Mitte 2009 bis September 2010 auf 50% gestiegen. Seitdem reagiert der Markt sehr sensibel auf Zinsänderungen. So hat der zwischenzeitliche Anstieg der langfristigen Hypothekarzinsen unmittelbar zu einem Nachfragerückgang geführt. Dagegen ist der Anteil aller neuen Hypotheken mit kurzfristigen Laufzeiten bis zu einem Jahr bis Oktober 2011 auf 29% gestiegen. Derzeit findet eine erneute Umschichtung von kurz- zu langfristigen Laufzeiten statt. Dies ist bei einem tiefen Durchschnittszinssatz von 2,29% im Januar 2012 für Hypotheken mit Laufzeiten von 6 bis 15 Jahren wenig erstaunlich.

ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG. Die vielen Abschlüsse langfristiger Hypotheken mit tiefen

Zinsen dämpfen die Durchschnittssatzentwicklung auf Jahre hinaus. Kreditnehmer reagierten schnell auf steigende Kurzfristzinsen. Langfristige Abschlüsse dürften deshalb weiter zunehmen, sobald sich Anstiege der Kurzfristzinsen deutlicher abzeichnen als heute. Diese Entwicklung macht das Hypothekarportfolio nach Einschätzung der Immobilienökonomien von Credit Suisse teilweise immun gegen zukünftige Zinserhöhungen und bremst damit das mögliche Aufwärtspotenzial des Referenzzinssatzes.

LANGSAMER WIEDERANSTIEG. Selbst unter der Annahme markant steigender Zinsen ab Mitte 2013 ist vor Ende 2014 kaum mit einem Wiederanstieg des Referenzzinssatzes zu rechnen. Der wachsende Anteil von «Langläufern» im Hypothekarportfolio führt dazu, dass die hypothetische Aufwärtsbewegung viel langsamer vonstatten geht als der Rückgang in den Jahren 2008 und 2009. Denn während heute Kreditnehmer mit Libor-Hypotheken Zinsanstiege verstärkt als Anlass zur Fixierung nehmen, gab es im Umfeld sinkender Zinsen der Jahre 2008 und 2009 keinen Anreiz, variable Verzinsungen anzubinden. Der Sinkflug des Libors führte somit zu einer schnelleren Reduktion des Durchschnittssatzes als dessen allfälliger Wiederanstieg.

Letztlich führen die Umsetzung des Durchschnittssatzes in den geltenden Re-

ferenzzinssatz sowie die Einhaltung von Fristen bei der Veröffentlichung zu weiteren Verzögerungen bis zur Überwälzung auf den Mietzins. Insgesamt verstreicht von der Erhebung des Durchschnittssatzes bis zu effektiven Mietzinsänderungen somit mindestens ein halbes Jahr.

VERMIETER TRAGEN RISIKO. Probleme ergeben sich für Vermieter, deren Finanzierungsform markant vom gesamtschweizerischen Durchschnitt abweicht. Das sind einerseits jene, die kurz vor 2009 den Grossteil ihrer Hypotheken langfristig auf hohem Niveau angebonden haben. Andererseits sind jene Vermieter, die weiterhin schwerpunktmässig auf eine variable Verzinsung in ihrem Hypothekarportfolio setzen, gut damit beraten, aus den jetzigen Zinsgewinnen Rücklagen für zukünftige Zinssteigerungen zu bilden. Denn diese lassen sich aufgrund der beschriebenen Trägheit des Referenzzinssatzes möglicherweise erst ein bis zwei Jahre später auf die Mietzinse überwälzen. Bestandesmieter werden hingegen noch lange nach einem allfälligen Ende der Tiefzinsphase für ihre Geduld bezüglich der zuvor langsam sinkenden Mieten belohnt werden. ●

Quelle: Credit Suisse Economic Research: «Research News» vom 24.05.2012

UNTERNEHMEN

POSITIVER START INS NEUE JAHR FÜR SPS

Swiss Prime Site AG (SPS) konnte im 1. Quartal 2012 den Mietertrag um 2,2% auf 103 Mio. CHF steigern. Das Betriebsergebnis (EBIT) vor Neubewertungen nahm um 0,7% auf 82,4 Mio. CHF zu. Nach Neubewertungen verringerte sich der EBIT um 9,4% auf 85,2 Mio. CHF. SPS integriert diverse Managementleistungen, die bisher durch das Real Estate Asset Management der Credit Suisse AG erbracht wurden, und baut damit die eigene

Organisations- und Führungsstruktur aus. Im Zuge dieser Anpassung werden verschiedene Immobilienfachleute ab 1. Januar 2013 in einem direkten Anstellungsverhältnis für SPS tätig sein. Zu diesem Personenkreis gehören CEO Markus Graf, CFO Peter Wullschleger und CIO Peter Lehmann, die wie bisher zusammen mit Franco Savastano (CEO Jelmoli) die Geschäftsleitung der Gesellschaft bilden. Die weiteren Spezialisten sind vorwiegend in den Bereichen Finanzen, Controlling, Property- und Baumanagement für SPS tätig.

10 JAHRE MARKSTEIN

Das Badener Immobilienunternehmen Markstein AG feiert sein 10-jähriges Bestehen. Ge gründet wurde das Unternehmen als ImmoBaden AG mit dem Ziel, Marktführer im Bereich Verkauf von Eigenheimen in der Region Baden zu werden. Im Sommer 2002 ergab sich die Möglichkeit, die etablierte Flur Immobilien AG mit ihrem Personalbestand zu übernehmen und damit die Lücke im Bereich Bewirtschaftung zu schliessen. Nach und nach kamen die Bereiche Investment, Projektmanagement und Portfoliomanagement dazu. Als im Jahr 2009 der stra-

tegische Entscheid gefällt wurde, den Markt Zürich im Bereich Eigenheim mit einer neuen Geschäftsstelle zu bearbeiten, stellte sich der Name ImmoBaden AG als Hindernis dar. So wurde aus ImmoBaden die Markstein AG. 2011 gliederte das Unternehmen den Bereich Bewirtschaftung in die neue Tochtergesellschaft Arealis AG aus.



Für die Überbauung Mitte in Villmergen AG übernimmt Markstein AG die Erstvermietung.

ANZEIGE

SIBIRGroup



SIBIRGroup | service

Ihr Partner für Küche und Waschraum

Service-Hotline:
0844 848 848





**IHR Partner
für Immobilienmarketing**

www.immoscout24.ch

IMMO
SCOUT 24

Profitieren Sie als Member:

- Individuelle Beratung vor Ort
- Bestes Preis-/Leistungsverhältnis in der Schweiz
- Bekanntestes Immobilienportal der Schweiz*

*gestützte Bekanntheit von 92 % gemäss Marktforschungsinstitut TNS

AUS FM PROJECT WIRD CONREALIS AG

Das im Bereich der FM-Beratung, dem Projektmanagement und der Immobilieninformatik tätige Zürcher Unternehmen FM Project GmbH firmiert neu unter Conrealis AG.

STARKE PARTNERSCHAFT IM IMMOBILIENMARKT

Sigotron Schweiz AG und OBT AG bieten am Markt für Bewirtschaftungssoftware in einer Partnerschaft die Softwarelösung AbaImmo von Abacus den Immobilienverwaltungskunden an. AbaImmo ist das neueste Software-Produkt von ABACUS Research AG.

SCHWEIZ

ZÜRICH GEWINNT SCHWEIZER STÄDTE-RANKING

Orte mit massivem Immobilienboom und entsprechend steigenden Wohnpreisen sind laut dem Wirtschaftsmagazin «Bilanz» häufig auch diejenigen mit der höchsten Lebensqualität. An der Spitze des Rankings, das «Bilanz» mit dem Beratungsunternehmen Wüest & Partner ausgearbeitet hat, steht Zürich, gefolgt von Zug und Aufsteiger Bern. Zürich sei führend bei Bildung sowie Mobilität und erziele auch beim Arbeitsmarkt, der Kultur, dem Freizeitangebot sowie bei den Einkaufsmöglichkeiten Top-Werte. Aufsteiger sind auch Orte in der Gen-

ferseeregion. Diese gilt neben dem Grossraum Zürich und Zug als eine der Gegenden mit dem stärksten Wohnpreiswachstum und entsprechend gestiegener Gefahr einer Überhitzung.



BUBBLE-INDEX AUF RISIKOKURS

Der UBS Swiss Real Estate Bubble Index hat im 1. Quartal 2012 mit 0,95 Indexpunkten die Schwelle zur Risikozone nur knapp verfehlt. Regional

zählen das Saanen-Obersimmental, das untere Baselbiet und das Limmattal neu zu den Gefahrenregionen. Ausschlaggebend für den neuerlichen starken Anstieg des Index (+0,15 Indexpunkte im Quartalsvergleich) war der Anstieg der Eigenheimpreise, 6,3% für Eigentumswohnungen und 4,6% für Einfamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr. Zu den Monitoring-Regionen gehören neben Basel-Stadt, dem Knonaeramt und Glatt-Furttal neu auch Nidwalden.

REGE BAUKONJUNKTUR, ERSCHWERTE BEDINGUNGEN

Der von Credit Suisse Economic Research berechnete Bauindex steigt im zweiten Quar-

ANZEIGE



Mehr Optionen bei der Immobilienbewirtschaftung

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

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



IMMO
INFORMATIK AG

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

www.wwimmo.ch
info@wwimmo.ch

IHR PARTNER FÜR SERVICE UND VERKAUF ALLER HAUSHALTGERÄTE

Das Ziel der Service 7000 AG ist, jeden Tag Bestleistungen zu erbringen. Durch ausserordentliches Engagement, individuelle Kundenorientierung und ausgeprägtes Servicebewusstsein.

Oder etwas detaillierter zusammengefasst, durch unsere exklusive 7PLUS Garantie.

Wann dürfen wir Sie mit unserem Service überraschen? Rufen Sie uns an!



GLARUS

Service 7000 AG
Zaunweg 15
8754 Netstal

T 055 645 37 00
F 055 645 37 07

BERN

Service 7000 AG
Schenkstrasse 13
3380 Wangen

T 032 631 70 00
F 032 631 70 07

ST. GALLEN

Service 7000 AG
Wilerstrasse 73
9201 Gossau

T 071 388 70 00
F 071 388 70 07

S E R V I C E
7000

Service-Nr. 0848 88 7000
www.service7000.ch



tal 2012 um 1,6% gegenüber dem Vorquartal und um 1,1% gegenüber dem Vorjahresquartal. Der wetterbedingte Einbruch des ersten Quartals 2012 konnte nicht vollständig kompensiert werden. Im Trend zeigt der Index für die kommenden Quartale weiteres Umsatzwachstum an, das sich stark auf den dynamischen Wohnungsbau stützt. Auf mehr als 51 000 bewilligte Wohnungen und Häuser im Jahr 2011 folgten im ersten Quartal 2012 neue Gesuche für 16 000 Wohneinheiten. Die Planung von Büro- und Verwaltungsflächen verläuft stürmisch. Deren baubewilligtes Volumen beträgt für 2011 3,4 Mrd. CHF, was einem Plus von 53% gegenüber 2010 entspricht. Im Tiefbau stabilisiert die hohe Nachfrage nach Infrastruktur- und Verkehrsbauten den entsprechenden Subindex auf hohem Niveau. Insgesamt erschweren die hohe Auslastung bei geringer Beschäftigungsausweitung sowie die schwache Ertragslage aufgrund des Preiskampfes die Bedingungen für die Branche und lassen nur begrenzt künftige Umsatzzuwächse zu.

AUSSERHALB DER BAUZONEN GEBAUT



In der Schweiz stehen gemäss einer aktuellen Analyse im Auftrag des Bundesamtes für Raumentwicklung gut 2,5 Mio. Gebäude (Stand Ende 2010). Davon liegen etwa 595 000 (24%) ausserhalb der Bauzonen. 191 000 davon

werden voll oder teilweise zu Wohnzwecken genutzt. In diesen Gebäuden befinden sich insgesamt rund 266 000 Wohnungen, in denen 12% der Bevölkerung leben. Bei den restlichen gut 400 000 Gebäuden handelt es sich grösstenteils um landwirtschaftliche Ökonomiegebäude, Anlagen für Sport, Ver- und Entsorgung etc.

INSOLVENZEN VON FIRMEN STEIGEN

In den ersten vier Monaten dieses Jahres wurde über 2017 Firmen der Konkurs eröffnet. Bei 1461 dieser Fälle liegt Zahlungsunfähigkeit vor. Dies ist eine deutliche Zunahme der Insolvenzen um 11% gegenüber der Vorjahresperiode. Die aktuelle Unsicherheit der Unternehmer zeigt sich gemäss Dun & Bradstreet auch in den Neugründungen. Diese sanken gegenüber der Vorjahresperiode um 2% auf 13 185 Firmen. Die Wachstumsdynamik der letzten zwei Jahre scheint somit gebrochen.

SCHWEIZER FIRMEN ZAHLEN RECHNUNGEN IMMER SPÄTER

2011 wurden 42% der Rechnungen an Firmenkunden zu spät bezahlt. Der durchschnittliche Verzug beträgt 10,3 Tage, wie Dun & Bradstreet erhoben hat. Beim Zahlungsverhalten sticht besonders die Westschweiz negativ hervor. Die besten Zahler der Schweiz sitzen im Kanton Appenzell Innerrhoden.

HOHE BETEILIGUNG AM ARBEITSMARKT

Die Beteiligung der erwerbsfähigen Bevölkerung am Arbeitsmarkt ist in der Schweiz sehr hoch. Gleichzeitig sind

Teilzeitpensen viel verbreiteter als in der EU. Bei den erwerbstätigen Müttern stellt Teilzeitarbeit die Norm dar, bei den Vätern bleibt sie die Ausnahme. Seit zehn Jahren beträgt das durchschnittliche Alter beim Austritt aus dem Erwerbsleben rund 65 Jahre. Dies sind einige Ergebnisse der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung 2001–2011 des Bundesamtes für Statistik.



SCHWEIZER ANGEBOTSMIETEN RÜCKLÄUFIG

Gemäss dem Homegate-Index vergünstigten sich die Angebotsmieten in der Schweiz im April 2012 um 0,1% auf einen Indexstand von 119,8 Punkten. Im Vergleich zum Vorjahresmonat stiegen die Mieten um 1,7%. Im April 2012 wurden die Mieten in den Regionen Basel und Zürich um 0,2 bzw. 0,1% günstiger. Der In-

dex für die Region Basel steht neu bei 110,5 Punkten, in Zürich bei 119,4 Punkten. In der Region Bern wurde eine Mietpreisverteuerung um 0,3% (Indexstand 121,9 Punkte) gemessen. Im Vergleich zum Vorjahresmonat stiegen die Mieten in Bern um 0,6% und in Zürich um 2,2%, während in Basel ein Rückgang von 0,4% festgestellt wurde.

GROSSE JUBILÄUMSFEIER DES SIA

Mit einem grossen Fest hat der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein SIA am 4. Mai 2012 sein 175-jähriges Bestehen gefeiert. Der Berufsverband der Fachleute der Bereiche Bau, Technik und Umwelt zählt heute rund 15 000 Mitglieder und 24 angeschlossene Fachvereine.



Bundsrätin Doris Leuthard hielt die Festrede.

ANZEIGE



Wärme und Strom vom Dach.
Sonnenergie-Systeme von
Schweizer.



www.schweizer-metallbau.ch

VERANSTALTUNGEN

IMMOCLASSIC 2012

Am 8. Mai 2012 fand zum 10. Mal der Anlass IMMOClassic statt. Die Unternehmen KWC AG, Richner AG, Schenker Storen AG, Schlagenhaut und die St. Galler Kantonalbank AG konnten 160 Gäste empfangen. ImmoClassic hat sich in den letzten 10 Jahren in der Bau- und Immobilienbranche am Zürichsee zu einem bekannten und gern besuchten Branchentreff entwickelt. Der Jubiläumsreferent Daniele Ganser, Präsident der Association for the Study of Peak Oil (ASPO) Schweiz, ist auf die wichtige Frage nach den verbleibenden Erdölressourcen

und auf die – trotz absehbarer Erdölkrise – vorhandenen Chancen für die Baubranche eingegangen.



SWISSBAU MIT ERFOLG

Die Resultate der unabhängigen Besucher- und Ausstellerbefragung zur Swissbau 2012 bestätigen, dass die Swissbau die wichtigste Branchenplattform für die Bau- und Immobilienwirtschaft in der Schweiz ist. Mit einem Anteil von 41%

stellten Planer erneut die grösste Besuchergruppe. Dies entspricht einer ungefähren Marktabdeckung von 60%. Sowohl Aussteller wie auch Besucher gaben der Messe sehr gute Noten hinsichtlich Angebot und Kontaktchancen. 15 111 Fachbesucher und Bauinteressierte, 1300 Aussteller, 140 000 m² Ausstellungsfläche und 286 akkreditierte Journalisten bilden die Eckdaten der Messe.



MCH Messe Schweiz (Basel) AG

PERSONEN

WÜEST & PARTNER WÄHLT NEUEN PRÄSIDENTEN



VR-Präsident Martin Hofer

Das Immobilienberatungsunternehmen Wüest & Partner hat an seiner Partnerversammlung die oberste strategische Führung neu bestellt. Mitbegründer Martin Hofer wurde zum Verwaltungsratsprä-

ANZEIGE

Der Vorsprung von heute für die Standards von morgen

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

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



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

Sichtbar weiter

sidenten gewählt. Er löst Urs Hausmann ab. Die neu aus vier Partnern bestehende Geschäftsleitung wird von Andreas Ammann geführt. Das Unternehmen verzeichnete 2011 ein weiteres Wachstum. Insgesamt zählte das Unternehmen Ende Jahr 94 Vollzeitstellen (im Vorjahr: 88), verteilt auf 129 Personen. Der Umsatz belief sich auf 30,1 (27,4) Mio. CHF.

PROJEKTE

NEUBAU KINDERSPITAL ZÜRICH

Zur Realisierung eines Neubaus in der Lengg für das Kinderspital hat die Stiftungsexekutive des Kinderspitals Zürich einstimmig das Projekt von Herzog & de Meuron, Basel, zum Sieger gekürt. Das Siegerprojekt ist das wirtschaftlichste Projekt mit einer hohen betrieblichen und organisatorischen Funktionalität, dem geringsten Flächenverbrauch und dem geringsten Volumen. Gleichzeitig entspricht es der Forderung nach einem kindergerechten Gebäude. Es wird mit der Inbetriebnahme des Neubaus im Jahr 2018 gerechnet. Die Kosten für den Neubau liegen aufgrund von Grobschätzungen in der Grössenordnung von 550 bis 600 Mio. CHF.

Wohnnutzung in den darüber liegenden Geschossen zur Verfügung stehen. Als Grundeigentümer zeichnen für das Projekt Heidi Kummer-Beerstecher und Fritz Beerstecher, als Totalunternehmer Welkum Generalunternehmung AG und für die Planung Sattlerpartner Architekten + Planer AG verantwortlich.



Visualisierung: Swiss Interactive AG, Aarau.

APARTMENTHAUS IN ANDERMATT LANCIERT

Mit dem Apartmenthaus «Biber» bringt Andermatt Swiss Alps voll bewirtschaftete Eigentumswohnungen mit Eigennutzungsmöglichkeiten auf den Markt und erweitert somit sein Verkaufssortiment. Die 22 komplett ausgestatteten Wohnungen sind mehrheitlich zwischen 65 und 70 m2 gross und werden bei der Lancierung zu Preisen zwischen 0,55 und 1,3 Mio. CHF pro Einheit angeboten. Die Käufer profitieren von einer garantierten Mindestrendite von 2% während den ersten fünf Jahren.

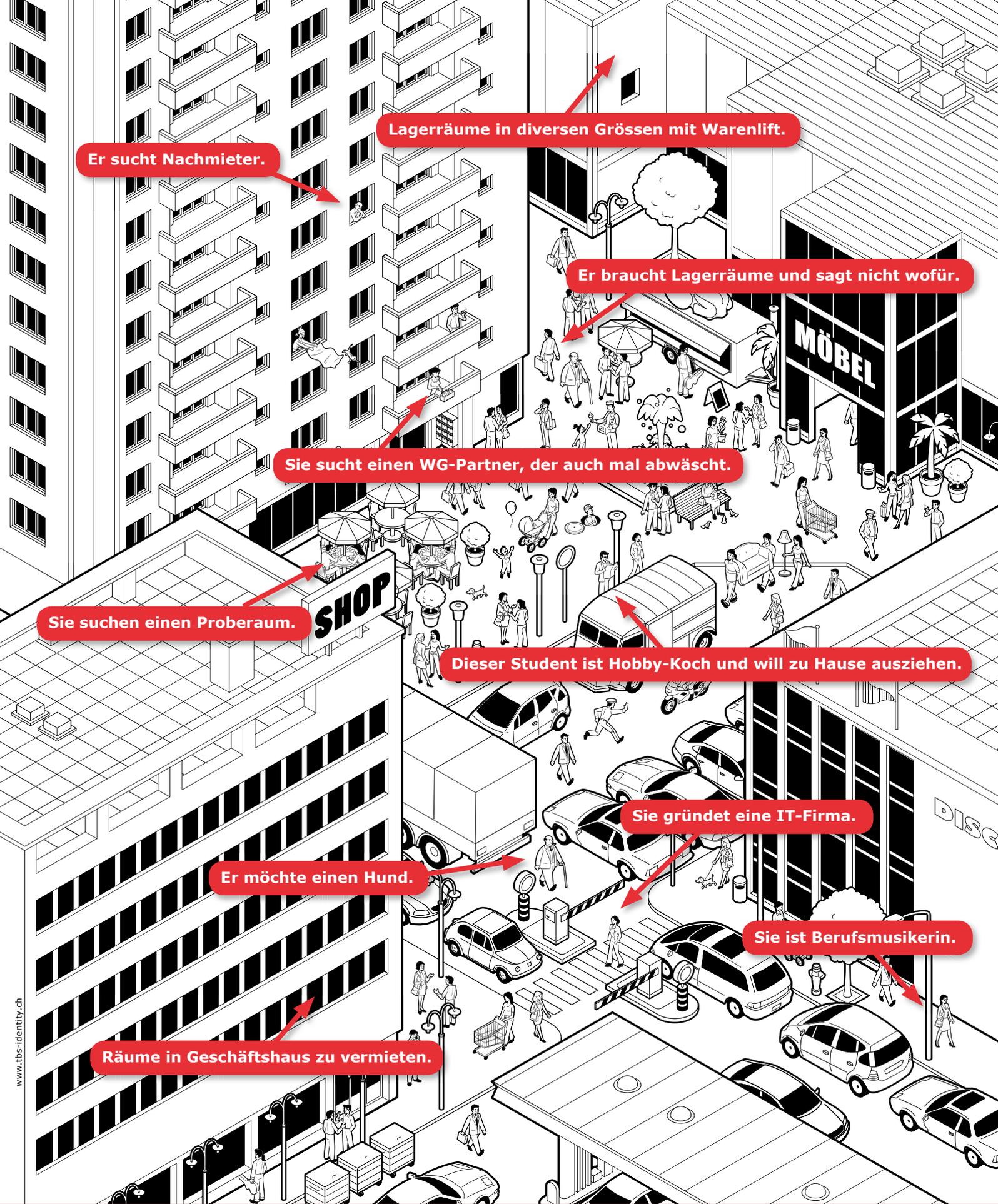


JABEE TOWER IN DÜBENDORF

Die private Bauherrschaft hat den Gestaltungsplan für den Jabee Tower im neuen Stadtteil Hochbord in Dübendorf ZH eingereicht. Der Turm mit einer maximalen Höhe von 100 Metern soll dereinst publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss und einer



**24 Stunden, 365 Tage
facilityServices aus einer Hand**



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.

www.tbs-identity.ch

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

X homegate.ch
Das Immobilienportal

 facebook.com/homegate.ch

ERÖFFNUNG PARKHAUS OPÉRA

Nach rund zweieinhalb Jahren Bauzeit wurde Anfang Mai das neue Parkhaus Opéra in Zürich im Rahmen einer grossen Eröffnungsfeier offiziell eröffnet. Das am Bellevue gelegene Parkhaus bietet neben 299 Parkplätzen eine Besonderheit: 13 über beide Parkebenen verteilte Videobeamer projizieren alternierend kurze Filme zu aktuellen Produktionen des Opernhauses Zürich an die Wände des Parkhauses.



Archäologisches Fenster, Medienwand und Vitrinen mit Funden und Rekonstruktionen.

SCHWEIZER BAUT UNTERWASSERHOTEL IN DUBAI

Die staatliche Schiffswerft Dubais plant den Bau eines Unterwasserhotels. Das Unternehmen Drydocks World hat das Zuger Unternehmen BIG InvestConsult damit beauftragt. Der Plan sieht ein scheibenförmiges Gebäude vor, mit Komponenten über und unter der Wasseroberfläche. Die Schweizer überlassen die Konstruktion dem polnischen Unternehmen Deep Ocean Technology.

HAUSVERSCHIEBUNG AUF KNOPFDRUCK



Eine der spektakulärsten Gebäudeverschiebungen in der Schweiz hat am Bahnhof Oerlikon stattgefunden. Ein 6200 Tonnen schweres Backsteingebäude wurde mit Hydraulikpressen um rund 60 Meter verschoben. Damit gewannen die SBB die Fläche zur Erweiterung der Gleise ohne das 123-jährige Backsteingebäude abzureissen. Das Gebäude ist im Besitz von Swiss Prime Site.

NEUE JUGENDWOHNUNGEN IN ZÜRICH

In Zusammenarbeit mit dem Jugendwohnnetz errichtet die Stiftung PWG an zentraler Lage in Zürich einen Neubau mit 17 WG-Zimmern in einer Clusterwohnung. PWG will damit günstigen Wohnraum für Jugendliche schaffen. Ergänzt wird das neue Angebot an der Militärstrasse 115 mit preisgünstigen Büro- und Ladenräumen für Spezialitäten- und Nischenanbieter. Das bestehende Gebäude wird renoviert und mit einem Neubau erweitert. Mit der Bauvollendung wird für Sommer 2013 gerechnet.



INTERNATIONAL

IMPLENIA BAUT WASSERKRAFTWERK IN NORWEGEN

Im Auftrag des Energiekonzerns Otra Kraft wird Implenia Norge bis voraussichtlich April 2014 das Wasserkraftwerk «Brokke Nord» in der Nähe der Gemeinde Bykle im Süden Norwegens realisieren. Für die Realisierung des Wasserkraftwerks werden erstmals rund 20 Mitarbeiter aus der Schweiz ihren Arbeitsort nach Norwegen verlegen. Das Projekt umfasst unter anderem den Bau einer 50 Meter hohen Stauwand sowie die Erstellung eines 10 Kilometer langen Wasserstollens mit verschiedenen Zuleitungen. Das Auftragsvolumen beträgt knapp 75 Mio. CHF.

ENERGIE-COACHING INTERNATIONAL PRÄMIERT

Das Energie-Coaching, ein Beratungsangebot für energieeffiziente Sanierungen und Neubauten in der Stadt Zürich, ist für seine innovativen Aktivitäten für den Klimaschutz vom Klimabündnis Europa mit dem «Climate Star» ausgezeichnet worden.

MOODY'S STUFT KREDITWÜRDIGKEIT AB

Nach den italienischen Banken hat die Ratingagentur Moody's jetzt auch die Bonität von 16 spanischen Geldhäusern herabgestuft. Darunter sind die Grossbanken Banco Santander und BBVA. Die Kreditwürdigkeit der Geldinstitute habe sich um eine bis drei Stufen verschlechtert, teilt Moody's mit. Die Abwertungen spiegeln die verschlechterten

Bewertungen der Banken wider, in einigen Fällen aber auch die verringerte Möglichkeit des Staates, die Banken zu unterstützen.

FREDDIE MAC BEANTRAGT WEITERE GELDSPRITZEN

Der in der Finanzkrise verstaatlichte US-Hypothekenzern Freddie Mac hat bei der Regierung eine zusätzliche Geldspritze beantragt, um eine Dividende an den Staat zahlen zu können. Das Unternehmen benötigt weitere 19 Mio. USD.

DEUTSCHE IMMOBILIENFONDS AUFGELOST

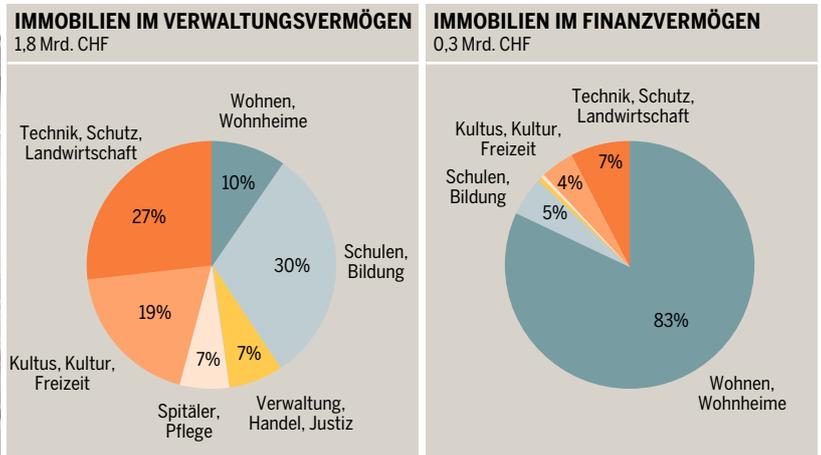
Die Krise der offenen Immobilienfonds fordert in Deutschland weitere Opfer. Alle 51 Objekte des rund 4 Mrd. EUR schweren Fonds KanAm Grundinvest sollen verkauft und die rund 100 000 Anleger mit dem Erlös anteilmässig entschädigt werden. Die Liquidation dürfte bis zu fünf Jahren dauern. Auch den 6 Mrd. EUR schweren CS Euroreal ereilte das gleiche Schicksal.

KORRIGENDUM

In der Ausgabe April 2012 der Immobilienia, Seiten 34 und 35 könnte im Beitrag «Abalmmo wird neuer Standard» der Eindruck entstanden sein, der Support für die Immobilienbewirtschaftungslösung Rimo R4 sei seitens des Software-Entwicklers nur noch für kurze Zeit gewährleistet. W&W Immo Informatik AG hält dazu fest: «Richtig ist, dass die Schweizer Aareon Tochter vor einigen Jahren an W&W Immo Informatik AG verkauft wurde und W&W seither sämtliche Rechte an Rimo R4 besitzt. Der Support, die Wartung und die Weiterentwicklung von Rimo R4 sind durch W&W Immo Informatik AG heute und in Zukunft uneingeschränkt sichergestellt.»

Winterthur strafft Organisation

Die Stadt Winterthur hat im Rahmen eines mehrjährigen Projekts die Transparenz und Qualität der Liegenschaftenbewirtschaftung gesteigert. Durch optimierte Strukturen und Instrumente können im Tagesgeschäft bessere Entscheidungen getroffen werden.



Links: Neumarkt 1 – eine Liegenschaft der Stadt Winterthur. Rechts: Abbildung 1: Immobilienportfolio der Stadt Winterthur.

MARCEL SCHMITT*

LIEGENSCHAFTEN IN DER HOHEIT DER DEPARTEMENTE. Als sechstgrösste Schweizer Stadt verfügt Winterthur über ein beachtliches Immobilienvermögen von rund 2,1 Mrd. CHF. Dieses beinhaltet auch eine Vielzahl an Bauten mit besonderen Nutzungsanforderungen wie Schulhäuser, Museen, Gesundheitsbauten und technische Bauten (vgl. Abbildung 1).

Die Stadt hat das Portfolio in der Vergangenheit über eine dezentrale Organisation bewirtschaftet, in der die Liegenschaften in der Verantwortung der jeweiligen Departemente lagen. Dies führte teilweise zu unterschiedlichen Leistungstiefen und Redundanzen. Dezentral gesteuerte Informationssysteme und uneinheitliche Bewirtschaftungsgrundsätze erschwerten den Überblick über die städtischen Immobilien und schränkten die Steuerungsmöglichkeiten ein. Die bestehenden Grundlagen- und Rechnungsdaten unterstützten keine systematischen Vergleiche für ein aussagekräftiges Controlling.

UMFASSENDE ZENTRALISIERUNG ALS URSPRÜNGLICHES ZIEL. Vor diesem Hintergrund beauftragte der Stadtrat 2006 den heutigen Bereich Immobilien (ehemalige Liegenschaftsverwaltung) mit dem Projekt «Zentrales Immobilienmanagement». Die Ziele waren, angesichts der komplexen Organisation und der vielfältigen Ansprüche an die städtischen Immobilien, hoch gesteckt:

- Zentrale Bewirtschaftung möglichst aller städtischen Liegenschaften

- Effizienzsteigerung im städtischen Immobilienmanagement
- Sicherstellung einer langfristig ausgerichteten strategischen Steuerung
- Sicherung der Werthaltigkeit der städtischen Immobilien
- Einführung von einheitlichen Bewirtschaftungsgrundsätzen
- Erzielung einer marktgerechten Rendite für die Anlageimmobilien
- Berücksichtigung ökologischer Aspekte.

PROJEKTSTRUKTURIERUNG MIT HILFE EINER «ROADMAP». Zur Umsetzung der Zielsetzungen wurde das Projekt mit Hilfe des Ansatzes «Roadmap» strukturiert. Die Roadmap definiert die relevanten Handlungsfelder und setzt diese zueinander in Bezug (vgl. Abbildung 2). Analysiert wurden die drei Ebenen «Leitbild und Strategie», «Organisation und Prozesse» sowie «Instrumente und Werkzeuge». Bei der Ausarbeitung der Handlungsfelder mussten vielschichtige Rahmenbedingungen in Form von bestehenden Gesetzen, Verordnungen, Strategien und Legislaturzielen berücksichtigt werden. Ein Vorgehen in klar abgegrenzten Phasen, die jeweils durch Stadtratsbeschlüsse abgeschlossen wurden, sicherte eine zielgerichtete Projektbearbeitung (vgl. Abbildung 3).

ORGANISATIONSGESTALTUNG ALS «PIÈCE DE RÉSISTANCE». Einen ersten Projektschwerpunkt bildete die Prüfung und Optimierung der dezentralen Organisationsstruktur. Mit der Bündelung der Kompetenzen sollten einheitliche Bewirtschaftungsgrundsätze

und Effizienzsteigerungen erzielt werden. Die Gespräche mit den Verantwortlichen zeigten jedoch bald, dass die zuständigen Departemente «ihre» Immobilien als wichtige Ressource für das laufende Geschäft erachteten. Beispielsweise wurden Museumsgebäude und Quartierzentren als Basis für die Bereitstellung kultureller Leistungen verstanden, gleichermassen waren Alters- und Pflegeheime eng mit der Gesundheits- und Sozialpolitik verknüpft. Analysen hatten zudem gezeigt, dass teilweise enge Verbindungen zwischen dem Betrieb dieser Liegenschaften und den Leistungen der Verwaltung bestanden (z. B. Hauswartung/Liegenschaftenunterhalt und Steuerung von Betriebseinrichtungen). Eine neue Organisationsstruktur musste diese spezifischen Gegebenheiten entsprechend berücksichtigen.

Der Stadtrat verzichtete in der Folge bewusst auf die umfassende Zentralisierung, wie sie ursprünglich vorgesehen war. Stattdessen beschloss er ein dreigeteiltes Rollenmodell, das in Abhängigkeit des Liegenschaftstyps eine passende Bewirtschaftungsform festlegt. Marktnahe Liegenschaften wie Wohn- und Verwaltungsgebäude werden neu nach einem klaren Mieter-Vermieter-Modell betrieben, bei dem sowohl die Eigentümervertretung als auch die kaufmännisch, technische und infrastrukturelle Bewirtschaftung vollständig durch den zentralen Bereich Immobilien wahrgenommen werden. Bei nutzerspezifischen Liegenschaften wie Schul- und Sportbauten, Theater, Museen und Pflegeheimen wurde ein Mischmodell ange-

» Dank der kontinuierlichen Projektbegleitung durch Wüest & Partner konnte ein starkes Fundament für die Immobilienbewirtschaftung in all seinen Facetten geschaffen werden.«

ERICH DÜRIG, BEREICHSLEITER IMMOBILIEN STADT WINTERTHUR

wendet, in dem ausgewählte Bewirtschaftungsleistungen zentral bereitgestellt, die Eigentümervertretung mit ihrer Budgethoheit jedoch bei den Nutzer-Departementen belassen wird. Technische Anlagen wie Werkhöfe, Garagen und Zivilschutzanlagen wurden als dritte Kategorie nach einem Eigentümermodell betrieben, bei dem sämtliche Immobilienleistungen wie bis anhin durch das Nutzer-Departement erbracht werden.

Im Zuge der Reorganisation wurden auch weitere Immobilienleistungen neu zugeteilt und Schnittstellen bereinigt. Zum Beispiel wurden sämtliche Zumieten und das komplette Management von Lift-, Heizungs- und Dachunterhaltsverträgen konsequent zentral organisiert. Damit konnten Synergien und Qualitätssteigerungen erzielt werden.

IMMOBILIENSTRATEGIE – PRODUKT UND PROZESS ZUGLEICH. Auf dem Weg zu einer langfristig ausgerichteten Steuerung stellte die Erarbeitung einer Immobilienstrategie ein wichtiges Instrument dar. Das im Sinne eines Leitbilds verfasste Papier definiert Grundsätze mit langfristiger Gültigkeit für Aspekte wie Unterhalt, Investitionen, Transparenz, Immobilienkosten und Portfoliozusammensetzung. Die Strategie gibt bei Immobilienentscheidungen zudem Hinweise zur Abwägung wirtschaftlicher und nicht-wirtschaftlicher Zielsetzungen wie beispielsweise Ökologie, Architektur und Gesellschaft. Der Stadtrat hat das Strategiepapier im Zuge der Erarbeitung mehrfach diskutiert. Gerade der intensive Entscheidungsprozess und die damit ausgelösten Grundsatzdiskussionen, in denen der Umgang mit den städtischen Immo-

lien departementsübergreifend geklärt und auf einen gemeinsamen Nenner gebracht wurde, sind im Rückblick als wichtiges Ergebnis zu werten.

VERBESSERUNG DER INSTRUMENTE UND WERKZEUGE. Die Komplexität der dezentralen Organisation trat auch im Bereich der Instrumente und Werkzeuge zu Tage, welche die Ansprüche an die Transparenz eines modernen Immobilienmanagements nicht zu erfüllen vermochten. Entsprechend wurden auch Handlungsfelder wie Immobilien- und Liegenschaftsrechnung in der Roadmap verankert. Im Verlaufe des Projekts wurde eine zentrale Immobiliendatenbank konzipiert und eingeführt, welche die bestehenden, mehrheitlich lose funktionierenden Systeme miteinander verbindet. Damit lassen sich innert kurzer Zeit Infor-

ANZEIGE



ABA IMMO
business software

Software-Gesamtlösung für das Immobilienmanagement

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

www.abacus.ch

 **ABACUS**
business software

Bereit für die Fussball-EM 2012 in garantierter HD-Qualität?

Erleben Sie Fussball hautnah: in gestochen scharfen Bildern und mit einer Soundkulisse wie im Stadion. Jeder Freistoss und jedes Goal bringt Spannung und Stimmung in Ihr Wohnzimmer, als wären Sie live dabei. Garantierte HD-Qualität von upc cablecom - so macht Fernsehen erst richtig Spass.



ab
CHF 4.-
pro Monat¹

Digitales Fernsehen mit:

- Über 55 Sendern
- 21 davon in HD-Qualität
- Kinofilme auf Abruf

Informieren Sie sich jetzt unter
upc-cablecom.ch oder **0800 66 0800**



Mehr Leistung, mehr Freude.

upc cablecom

¹Mit HD Mediabox Mini. Voraussetzung ist ein rückwegtauglicher Kabelanschluss von upc cablecom oder einem unserer Partnernetze. Die Kosten für diesen Anschluss (in der Regel CHF 27.40/Mt.) sind bei Mietwohnungen meistens in den Nebenkosten enthalten. Preise gültig bis 30.06.2012. Aktivierungsgebühr: CHF 49.-. Preis- und Programmänderungen vorbehalten. Mindestvertragslaufzeit 12 Monate.

» Die gestiegene Transparenz und Qualität im Immobilienmanagement ermöglicht bessere Entscheidungen, effizientere Abläufe und einen optimalen Einsatz der vorhandenen Mittel.«

ABBILDUNG 2: «ROADMAP»
Projektstrukturierung durch Definition von Handlungsfeldern

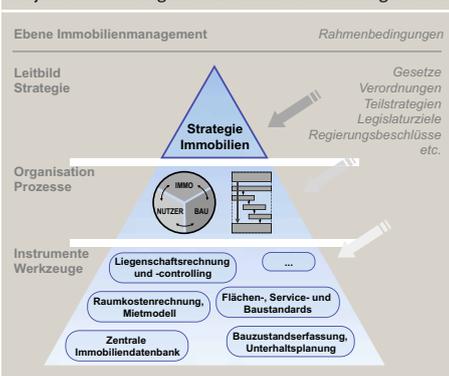


ABBILDUNG 3: PHASEN
Vorgehen in klar definierten Projektphasen (Quelle beide Abbildungen: Wüest & Partner)



mationen zu Investitionen, Instandhaltung, technischen Anlagen und Stammdaten auswerten, um sich ein umfassendes Bild über einzelne Liegenschaften oder Liegenschaftengruppen zu machen.

In die Immobiliendatenbank wurde eine neu konzipierte Liegenschaftsrechnung integriert, die im Gegensatz zur früheren Praxis eine objektscharfe Kostenstellenstruktur aufweist und sämtliche städtischen Liegenschaften nach einer einheitlichen Buchungspraxis erfasst. Damit wurde die Grundlage für ein professionelles Immobiliencontrolling gelegt, das systematische Vergleiche ermöglicht und Kosteneinsparpotenziale aufzeigt.

Die Einführung einer Bauzustandserfassung und Unterhaltsplanung für die 500 wichtigsten Objekte schloss eine weitere Lücke. Die jährlich 40 bis 50 Mio. CHF für Unterhaltsaufwendungen und Hochbauinvestitionen bilden einen bedeutenden Posten im städtischen Budget. Entsprechend gross wurde auch das Optimierungspotenzial einer langfristig orientierten Unterhaltspolitik beurteilt. Für das Portfolio Winterthur, mit seinem hohen Anteil an Bauten aus den 1960er- und 1970er-Jahren, war dieser Aspekt von besonderer Bedeutung. In einem ersten Schritt wurden die Bedürfnisse und Anforderungen der Immobilienverantwortlichen analysiert. Im zweiten Schritt galt es, mögliche Umsetzungsins-

trumente abzuleiten und umzusetzen. Die Wahl fiel schliesslich auf die Standard-Software «Stratus», mit der für beliebige Einzelobjekte und Liegenschaftsgruppen Zustandserfassungen und Unterhaltsplanungen geführt werden können.

GUT DING WILL WEILE HABEN. Das Projekt «Zentrales Immobilienmanagement» konnte nach einer fast fünfjährigen Projektdauer Ende 2011 erfolgreich abgeschlossen werden. Dabei wurden Strukturen, Abläufe und Werkzeuge verbessert und bedeutende Transparenz- und Qualitätseffekte erzielt. Die wichtigsten Errungenschaften wurden in einem umfassenden, modular aufgebauten Immobilienhandbuch dokumentiert, das den Verantwortlichen in ihrer täglichen Arbeit zur Verfügung steht.

Schon früh zeigte sich, dass die Umsetzung der umfassenden Zielsetzungen mehrere Jahre in Anspruch nehmen würde. Die hohe Komplexität der Handlungsfelder und die vielfältigen Ansprüche an die städtischen Immobilien mussten im Rahmen einer Vielzahl von Sitzungen und Workshops aufgenommen und analysiert werden. Hinzu kam, dass immer wieder Richtungsentscheide des Stadtrates erforderlich waren, der als departementsübergreifendes Entscheidungsgremium die Verantwortung über die städtischen Liegenschaften trug – und

auch in der heutigen Lösung noch zu einem grossen Teil trägt.

Die ursprünglich angestrebte Zentralisierung wurde unter Abwägung der Besonderheiten letztlich in eine organisationspezifische Zentralisierung überführt. Dies hat zwar einige der Optimierungsmöglichkeiten und damit verbundenen Kosteneinsparmöglichkeiten geschmälert. Andererseits verzichtete der Stadtrat auf gewisse Einsparungen auch aus sozialen Motiven und aus Gründen der Qualitätssicherung. So wird weiterhin städtisches Personal die Hauswartung und Reinigung der Liegenschaften sicherstellen – eine weitergehende Zentralisierung hätte auch ein Outsourcing von Leistungen bedeutet.

UMSETZUNG UND VERANKERUNG. Entscheidend für den letztendlichen Erfolg des Projekts «Zentrales Immobilienmanagement Winterthur» wird dessen Umsetzung und Verankerung sein. Dabei spielen die Instruktion und Befähigung der Mitarbeitenden eine zentrale Rolle. Erst die Anwendung der neu geschaffenen Instrumente legt den Grundstein für zukünftige Kosteneinsparungen und einen verbesserten Mitteleinsatz. Das Immobilienhandbuch wird dabei ein wichtiges Hilfsmittel für die Knowhow-Sicherung und die zukünftige Bewirtschaftung der städtischen Immobilien darstellen. ●

ANZEIGE

EINZAHLUNGSSCHEINE.CH
Einzahlungsscheine für Mietzinsinkasso



***MARCEL SCHMITT**
Der Autor ist Senior Consultant bei Wüest & Partner und berät öffentliche und private Institutionen rund um das Management von Betriebs- und Anlageimmobilien. Der ausgebildete Ökonom hat als externer Berater das Projekt «Zentrales Immobilienmanagement Winterthur» mitbegleitet. marcel.schmitt@wuestundpartner.com, www.wuestundpartner.com

Bildungszentrum für Sauberkeit

Die Reinigungsbranche investiert rund 2 Mio. CHF in die Bildung und eröffnet Ausbildungszentrum Reinigung in Rickenbach SO. Sie trägt damit der Entwicklung Rechnung, dass sich die Reinigungsberufe stark gewandelt und professionalisiert haben.



Gebäudereinigung – ein vielseitiger Beruf mit steigenden Anforderungen (Bilder: Allpura).

CORINA ROELEVELN*
ZAHLEN UND FAKTEN. In der Gebäudereinigungsbranche arbeiten über 55 000 Personen, 80% davon Teilzeit, der Rest vollamtlich, meist für Spezialreinigungen. Dabei handelt es sich um in sich abgeschlossene Reinigungsarbeiten und von verschiedenen Teams ausgeführte Einzelaufträge, die Spezialkenntnisse in Anwendungstechniken und im Umgang mit chemischen Produkten erfordern (z. B. Fenster- und Fassadenreinigung). Zwei Drittel der Beschäftigten sind Frauen. Das Durchschnittsalter liegt bei 40 Jahren. Ein Grossteil der Mitarbeitenden verfügt über einen Migrationshintergrund.

UNTERSCHÄTZT. Diese Tatsachen könnten ein falsches Bild vermitteln. In den letzten Jahrzehnten haben sich die Anforderungen an Reinigungsdienstleistungen stark erhöht und die ständig verbesserten Technologien und Produkte fordern eine fundierte Ausbildung und laufende Weiterbildung. Anstelle von Putzen wird gereinigt. Diese Dienstleistung umfasst eine breite Angebotspalette, die entsprechendes Fachwissen erfordert: Gereinigt, gepflegt und unterhalten werden so unterschiedliche Bereiche wie Bürogebäude, Spitäler, Supermärkte und Wohnhäuser, Industrie- und Gewerbege-

bäude, Sport- und Kulturstätten, Hotels und andere touristische Institutionen sowie die Bauten und Anlagen der Öffentlichen Hand.

.....
» In der breiten Öffentlichkeit sind die beruflichen Möglichkeiten in der Reinigungsbranche noch zu wenig bekannt.«

AUS- UND WEITERBILDUNG. Entsprechend den höheren Anforderungen haben sich auch die Berufe entwickelt. Nebst der Berufslehre Gebäudereiniger können verschiedene eidgenössisch anerkannte Aus- und Weiterbildungen mit entsprechenden Fähigkeitszeugnissen, Fachausweisen oder Diplomen abgeschlossen werden. Ein Zeichen der Wertschätzung hat die Reinigungsbranche erfahren, indem per 1. Januar 2011 bzw. 2012 ein neuer Gesamtarbeitsvertrag 2011 bis 2015 in Kraft gesetzt wurde. Er enthält zum einen die schrittwei-

se Erhöhungen des Mindestlohnes bis 2015 um jährlich 2 bis 2,5%. Im Weiteren sollen nach der Spezialreinigung auch Unterhaltsreiniger einen 13. Monatslohn erhalten. Unternehmen beteiligen sich zudem finanziell an den Kosten der Grundbildung und der höheren Berufsbildung, und schliesslich sollen Angestellte bei der Aufnahme eines neuen Arbeitsverhältnisses in derselben Kategorie mindestens den Minimallohn derjenigen Lohnstufe erhalten, in der sich der Arbeitnehmende aufgrund seiner Dienstjahre befunden hat.

EIN BERUF MIT ZUKUNFT. In der breiten Öffentlichkeit sind die beruflichen Möglichkeiten der Reinigungsbranche noch zu wenig bekannt. Heute werden hohe Anforderungen an die Gebäudereiniger gestellt. In einer dreijährigen Ausbildung zum Gebäudereiniger mit eidg. Fähigkeitsausweis erlernen die Auszubildenden den Umgang mit verschiedensten Materialien, Chemikalien, Maschinen und Pestiziden. Weiter kann der geschützte Titel Gebäudereinigungsfachfrau/-mann mit eidg. Fachausweis und mit einer weiteren Ausbildung der Meistertitel erworben werden.

Ein breites Weiterbildungsangebot ermöglicht die Spezialisierung in unterschiedlichen Bereichen, denn gerade in

AUSBILDUNG AUF HOHEM NIVEAU



Das neue Ausbildungszentrum Reinigung in Rickenbach SO (Bild: Allpura).

der Spezialreinigung, wo es um Hygienestandards, Arbeitssicherheit und hohe Qualitätsanforderungen geht, sind Fachkräfte gefragt. «Wir haben in den letzten Jahren ein grosses Weiterbildungsangebot aufgebaut, das nebst speziellen Reinigungstechniken auch Kurse in Arbeitssicherheit und vor allem viele Deutschkurse anbietet», ergänzt Rita Schiavi, Präsidentin Paritätische Kommission Reinigung.

QUALITÄT SICHERN. So sehr die Branche auch um ihren professionellen Ruf und ihr Ansehen bemüht ist, so stark ist der Preisdruck, dem sie ausgesetzt ist. Einerseits sind die Auftraggeber Verursacher dieses Preisdumpings, indem sie immer weniger zu zahlen bereit sind, andererseits führt der Kampf um Aufträge bei den Reinigungsbetrieben zu immer aggressiveren Niedrigpreisofferten. Schliesslich ist es die Qualität der Reinigung, die darunter leidet: mangelnde Hygiene oder langfristig gar Gebäudeschäden sind nicht selten die Ergebnisse davon.



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

● **Das neue Ausbildungszentrum Reinigung in Rickenbach SO verfügt über moderne Infrastruktur und eignet sich auch für die Durchführung von Seminaren, Kursen und Versammlungen aller Art. Durch seine zentrale Lage in der Nähe von Olten kann das Ausbildungszentrum einfach und schnell erreicht werden. Immobilien hat sich mit dem Leiter des Ressorts Ausbildung und Vizepräsident des Verband Schweizer Reinigungs-Unternehmen Allpura, Willi Stähli, über das Ausbildungszentrum und die Bildung im Bereich der Reinigung unterhalten.**

—Willi Stähli, Sie sind Mitträger des neuen Ausbildungszentrums Reinigung in Rickenbach. Warum braucht es ein Ausbildungszentrum für Reinigungskräfte?

—Das Interesse an einer Ausbildung in der Reinigungsbranche nimmt stark zu. Eine konsequente Aus- und Weiterbildung sichert dem Reinigungs-

gewerbe den ihm zustehenden Platz unter verwandten Berufen, hebt den Berufsstolz und schützt auch vor Misswirtschaft. Vor Eröffnung des Ausbildungszentrums fanden Kurse und Prüfungen dezentral statt. Die grosse Nachfrage hat diese Aussenstationen jedoch zum Platzen gebracht, und so hat sich ein zentrales, grosses Ausbildungszentrum aufgedrängt. Dadurch fallen organisatorische Aufwände wie das ständige Erneuern von Mietverträgen und der Transport von Material weg.

—Wie gross ist die Motivation, eine gute Ausbildung in der Reinigungsbranche abzuschliessen?

—Die ist sehr gross. Vor zehn Jahren waren es noch rund 14 Schüler, heute sind es insgesamt rund 300, die sich zum Gebäudereiniger ausbilden lassen. Von den ca. 55 000 in dieser Branche Beschäftigten sind es jedoch erst 2000 bis 3000, die über eine abgeschlossene Ausbildung in der

Reinigung verfügen. Das Potenzial ist dementsprechend gross.

—Wer kann das Ausbildungszentrum nutzen?

—Das neue Ausbildungszentrum in Rickenbach dient der praktischen Ausbildung. Nebst den Berufschülern können auch verwandte Berufsgruppen die Infrastruktur zu Ausbildungszwecken mieten. Für Hauswarte oder Betriebspraktiker beispielsweise, die gleichzeitig auch Reinigungsaufgaben wahrnehmen – war es bis anhin schwierig, geeignete Ausbildungsorte zu finden. Bei uns finden sie nun die entsprechenden Fachlehrer, Räumlichkeiten und Geräte.

—Wann wurde die neue Berufsbildungsverordnung umgesetzt? Welche Absicht stand dahinter?

—Seit August 2011 wird die neue Berufsbildungsverordnung angewendet. Die Ausbildung wurde den neuen Anforderungen der Berufswelt angepasst. Die Anforderungen und Beru-

fe in dieser Branche entwickeln sich sehr dynamisch. Überbetriebliche Kurse und der Gewerbeschulstoff zählen heute zur Abschlussnote.

—In der Reinigungsbranche sind immer auch ungelernete Personen tätig. Schadet das der Branche?

—Nein. Tatsächlich ist es so, dass in der Reinigung zu einem grossen Teil Mitarbeiter mit jahrelanger Erfahrung tätig sind und sich dadurch ein gutes Know-how erworben haben. Zusammen mit der wachsenden Zahl ausgebildeter Personen nimmt die Professionalität der Branche immer stärker zu. Dies ist allerdings ein rollender Prozess und wird noch einige Jahre dauern. Der Markt absorbiert das ausgebildete Personal problemlos. Ich kenne keinen Absolventen der Lehrabschlussprüfung, der keinen Arbeitsplatz gefunden hat. ●

Folgen der Gewerbmässigkeit

Wer als gewerbmässiger Liegenschaftenhändler eingestuft wird, liefert dem Fiskus auf dem erzielten Gewinn neben der Grundstückgewinnsteuer bzw. der Einkommenssteuer zusätzlich direkte Bundessteuer und AHV-Beiträge ab.



Die Einstufung als gewerbmässiger Liegenschaftenhändler kann zu bösen Überraschungen führen (Bild: 123rtf.com).

BERNHARD LAURI*

GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER AUF PRIVATEN LIEGENSCHAFTEN. Wenn eine natürliche Person eine Liegenschaft des Privatvermögens veräussert, so zeitigt dies – sofern Gewinn erzielt wird – in allen Kantonen Grundstückgewinnsteuerfolgen. In gewissen Kantonen ist zudem eine Handänderungssteuer geschuldet. Der Bund erhebt keine Grundstückgewinnsteuer. Steuerbarer Gewinn ist die Differenz zwischen dem Verkaufserlös und den Anlagekosten (vereinfacht: damaliger Kaufpreis zuzüglich wertvermehr-

rende Investitionen). Der anzuwendende Steuersatz der Grundstückgewinnsteuer ist abhängig von der Höhe des Gewinns und von der Besitzesdauer des Eigentümers.

Zum Privatvermögen gehören primär die Liegenschaften von Personen, die keiner selbstständigen Erwerbstätigkeit nachgehen (Angestellte, Nichterwerbstätige, Rentner).

SONDERFALL DES GEWERBSMÄSSIGEN LIEGENSCHAFTENHANDELS. Wenn eine Liegenschaft überwiegend (d. h. zu mehr als 50%) für eine selbständige Erwerbstätigkeit genutzt wird, gilt diese als Geschäftsvermögen. Neben einer echten selbständigen Erwerbstätigkeit, beispielsweise als Architekt oder Bauunternehmer, gibt es auch den sogenannten gewerbmässigen Liegenschaftenhändler, der von dieser Behandlung betroffen ist.

Bei der Prüfung, ob jemand als gewerbmässiger Liegenschaftenhändler qualifiziert ist, wird auf Indizien abgestellt, welche die Steuergerichte in langjähriger Rechtsprechung festgelegt haben. Von einer Gewerbmässigkeit ist insbesondere dann auszugehen, wenn der Steuerpflichtige den Liegenschaftenthandel hauptberuflich oder in engem Zusammenhang mit der hauptberuflichen Tätigkeit nebenberuflich ausübt. Dies ist aber auch beim sog. «Quasi-Liegenschaftenhändler» der Fall. Als solcher wird derjenige bezeichnet, der einerseits nur gelegentlich oder vereinzelt Grundstücke kauft oder verkauft und andererseits wie ein nebenberuflich Selbstständigerwerbender die Entwicklung des Liegenschaftensmarktes zur Gewinnerzielung ausnützt. Als Indizien für einen gewerbmässigen Liegenschaftenthandel sprechen unter anderem eine Häufung von Liegenschaftskäufen und -verkäufen, eine relativ kurze Besitzdauer, die Wiederanlage der Erlöse in Liegenschaften, eine berufliche Tätigkeit oder besondere Fachkenntnisse im Bau- oder baunahen Gewerbe, der Einsatz erheblicher fremder Mittel zur Finanzierung der Geschäfte oder die Realisierung derselben im Rahmen einer Personengesellschaft. Die genannten Kriterien müssen nicht kumulativ erfüllt sein. Der Einzelfall ist stets nach der Gesamtheit der Um-

stände zu beurteilen. Sowohl bei der direkten Bundessteuer als auch bei der Mehrheit der Kantone unterliegen Kapitalgewinne, die der gewerbmässige Liegenschaftenhändler bei der Veräusserung seiner Geschäftsliegenschaften erzielt, der ordentlichen Einkommenssteuer und werden zum übrigen Einkommen hinzugerechnet. In den übrigen Kantonen, die das sogenannte monistische System anwenden (wie beispielsweise ZH, BE, SZ), werden Gewinne des gewerbmässigen Liegenschaftenhändlers mit der Grundstückgewinnsteuer erfasst. Zusätzlich wird der aus dem Verkauf erzielte Gewinn mit der AHV abgerechnet. Erfolgt der Liegenschaftentverkauf nach einer kurzen Haltedauer, kann eine Steuer- und Abgabebelastung von über 70% resultieren (je nach Kanton). Der Nettoertrag des geschäftlichen Liegenschaftensvermögens unterliegt ebenfalls der AHV.

ÜBERBAUUNG EINES VERERBTEN GRUNDSTÜCKS. Für die Betroffenen ist es oft schwer verständlich, dass sie als gewerbmässige Liegenschaftenhändler qualifiziert werden. So erging es auch zwei Geschwistern aus dem Kanton Wallis, die im Jahre 1996 drei Fünftel einer unbebauten Parzelle von ihrer Mutter erbten. Im Jahre 2004 kauften sie die restlichen zwei Fünftel hinzu. In der Folge liessen sie ein Apparthaus mit fünfzehn Stockwerkeinheiten bauen, wovon sie innerhalb eines Jahres sechs Einheiten gewinnbringend verkaufen konnten. Obwohl keine besonders hohe Fremdfinanzierung vorlag, qualifizierte die Walliser Steuerverwaltung dieses Vorgehen als gewerbmässigen Liegenschaftenthandel mit den entsprechend hohen Steuer- und Abgabefolgen. Das Bundesgericht stützte in seinem Entscheid vom 16. Mai 2011 (BGE 2C_907/2010) diese Auffassung. Es kam zum Schluss, dass die Veräusserung von sechs Stockwerkeinheiten (Häufung von Liegenschaftsverkäufen), die kurze Besitzdauer der sechs Einheiten von knapp einem Jahr sowie der Zusammenschluss der beiden Geschwister im Hinblick auf die Realisierung des Bauvorhabens zu einer einfachen Gesellschaft für das Vorliegen einer selbständigen Erwerbstätigkeit sprechen.

FALLSTRICKE IM STEUERRECHT

EINMAL LIEGENSCHAFTENHÄNDLER, IMMER LIEGENSCHAFTENHÄNDLER. Wird man als Steuerpflichtiger von den Steuerbehörden als gewerbmässiger Liegenschaftenhändler eingeschätzt, wird man diese Qualifikation nur schwer los. Lediglich ein Ausscheiden aus dem Erwerbsleben oder die Überführung der als Geschäftsvermögen qualifizierten Liegenschaften in eine Kapitalgesellschaft beenden den Status als gewerbmässiger Liegenschaftenhändler. Des Weiteren sind die Steuerbehörden bestrebt, sämtliche Liegenschaften des Steuerpflichtigen – mit Ausnahme der selbst bewohnten – als Geschäftsvermögen zu qualifizieren. In der Praxis ist die Erbringung des Nachweises, dass private Zwecke im Vordergrund stehen und somit gewisse Liegenschaften Privatvermögen darstellen, sehr schwierig.

FAZIT. Wer als Privater mehrere Liegenschaften hält und den Verkauf eines oder mehrerer Objekte ins Auge fasst, wer unter Zuhilfenahme von Krediten die Realisierung einer grösseren Überbauung und deren späteren Verkauf plant, läuft Gefahr, von den Steuerbehörden als gewerbmässiger Liegenschaftenhändler qualifiziert zu werden. Mit einer geschickten Planung, beispielsweise mit der Abwicklung des Projekts über eine Kapitalgesellschaft, lässt sich die nicht vermeidbare Steuer- und Abgabelast erheblich mindern.



*LIC. IUR. BERNHARD LAURI
Der Autor ist Steuerberater in Zürich.

● **Das Schweizerische Steuerrecht ist ein komplexes Feld. In einem praxisnahen Werk zeigt der Berater und Fachjournalist Thomas Fischer Fallstricke und deren Umgehung auf.**

Im Buch aus der Feder des KMU-Beraters und Steuerredaktors der Zeitschrift «Bilanz» geht es um die Frage, wie wirtschaftliche Sachverhalte sinnvoll gestaltet werden, um die Steuerbelastung tief zu halten. Schwerpunktthemen sind unter anderem: Verkauf eines KMU, Salär- und Dividendenstrategie, die private Wertschrif-

ten- und Liegenschaftsverwaltung, Vererbung von Vermögen, die Unternehmensnachfolge sowie der gewerbmässige Liegenschaftshandel. ●

Thomas Fischer: «Fallstricke im schweizerischen Steuerrecht – ein Praxisratgeber zur Vermeidung von Steuer Risiken». Cosmos Verlag AG, Muri/Bern, 2012. 480 Seiten, 138 CHF. ISBN 978-3-85621-204-9.

ANZEIGE

Geniessen Sie die schönen Momente - alles Andere dürfen Sie uns überlassen.

waltermeier.com/service



WALTER MEIER MACHT DEN UNTERSCHIED – SEIT 1937

75 JAHRE

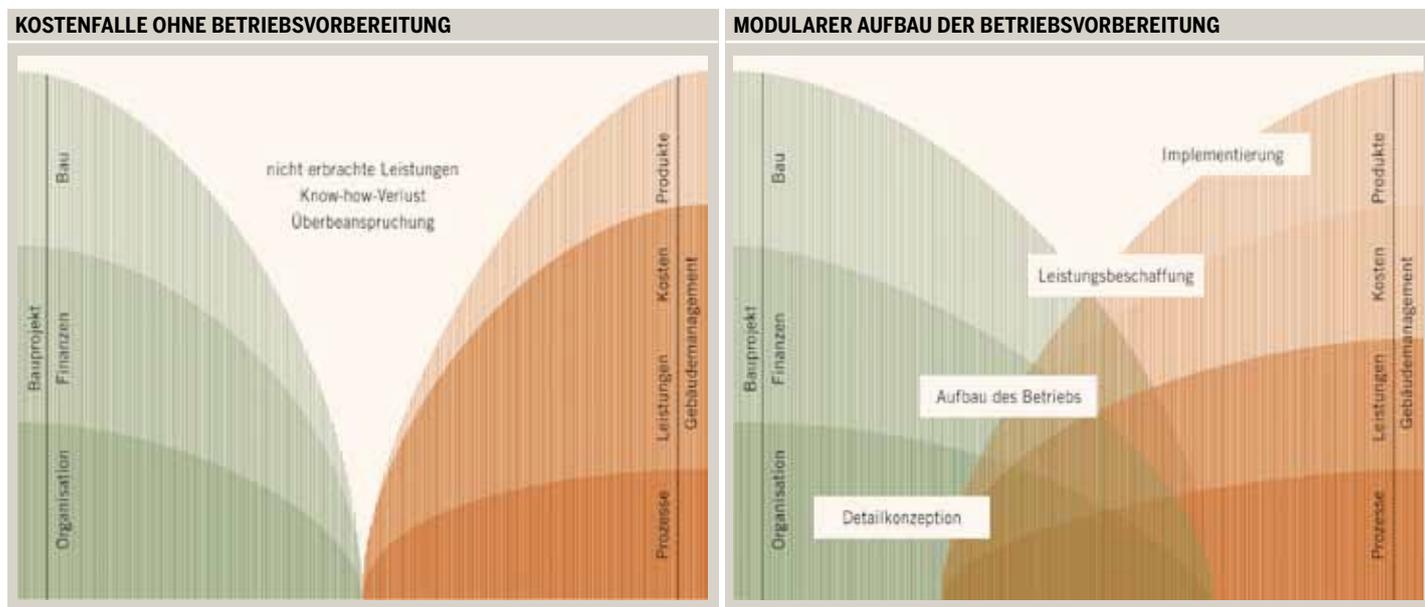
WIR MACHEN DEN UNTERSCHIED

WÄRME / KLIMA / SERVICE

walter meier

Gebäude startklar machen

An der Schnittstelle zwischen Bau und Betrieb gehen trotz baubegleitendem Facility Management oftmals wertvolle Informationen verloren – zum Nachteil der Bauherren. Mit einer professionellen Betriebsvorbereitung wird das gesamte Know-how aus dem Bauprojekt gesichert.



Kostenfalle ohne Betriebsvorbereitung (links), modularer Aufbau der Betriebsvorbereitung (rechts).

ANDRES STIERLI* ●

MANGELHAFT BIS KEINE ÜBERGABE. Die stetig zunehmende Komplexität von Bauprojekten und die damit einhergehende steigende Anzahl Projektbeteiligter macht es für Bauherren zunehmend anspruchsvoller, die für den effizienten Gebäudebetrieb erforderlichen Informationen und Leistungen rechtzeitig abzurufen. Gerade bei modernen Immobilien, die im Sinne der Nachhaltigkeit entwickelt und gebaut werden, hat der optimale Betrieb einen enormen Stellenwert. Unter diesen Voraussetzungen ist es essenziell, eine Liegenschaft so zu überführen, dass in der Bewirtschaftung das volle Potenzial für die Nutzung ausgeschöpft werden kann.

Die Weichen für den erfolgreichen Gebäudebetrieb werden bereits während der Planung und Ausführung eines Bauprojekts gestellt. Das planungs- und baubegleitende Facility Management hat sich hier als eigenständige Disziplin etabliert (siehe Beitrag auf Seite 4). An der Schnittstelle zwischen Bau und Betrieb und dem damit einhergehenden Wechsel der beteiligten Know-how-Träger gehen aber nach wie vor wertvolle Informationen verloren (siehe Grafik). In der kritischen Phase der Betriebsaufnahme ist oftmals keine präzise Objektdokumentation vorhanden, Schlüsselperso-

nen für den Betrieb werden nicht oder erst dann ins Objekt eingeführt, wenn die Informationsträger aus der Bauphase nicht mehr zur Verfügung stehen. In einem solchen Fall müssen die verlorenen Informationen bei laufendem Betrieb mit einem erheblichen finanziellen und personellen Aufwand wieder beschafft werden, was in vielen Fällen zu einem schlechten Start der Liegenschaft in die Nutzungsphase führt.

» Für Investoren bietet sich die Chance, eine Liegenschaft unter besten Bedingungen an den Start zu bringen.«

BETRIEBSBEREIT HEISST NICHT FUNKTIONSTÜCHTIG. In gängigen General- und Totalunternehmerverträgen wird ein betriebsbereites Gebäude bestellt. Steht für den Investor nicht nur die kurzfristige Rendite im Vordergrund, wird darin z. B. auch definiert, dass bei Haustechnikanlagen zugunsten optimaler Lebenszykluskosten zu entscheiden ist.

Aufgrund dieser Vereinbarungen erwartet der Besteller, dass alle erforderlichen Leistungen rund um die Liegenschaft vertragsgemäss erbracht werden. Dieser Anspruch kann aber nur so weit erfüllt werden, wie er auch im Einflussbereich des Erstellers liegt. Nach Fertigstellung des Bauwerks mag es zwar betriebsbereit sein, doch noch sind die Nutzer nicht oder erst teilweise eingezogen, der Betreiber hat seine Organisati-

on noch nicht abschliessend aufgebaut, und die Bewirtschafter stecken mit dem neuen Objekt noch in der störungsanfälligen Anfangszeit. Die «heisse» Phase der Betriebsvorbereitung beginnt darum bereits Monate vor dem Bezugs- oder Eröffnungstermin. Es gilt, der Liegenschaft Leben einzuhauchen und Interessen der verschiedenen Stakeholder in Einklang

zu bringen – dies parallel zur hektischen Endphase des Bauprozesses.

AUS SCHNITTSTELLEN WERDEN SCHNITTMENGEN. Eine professionelle Betriebsvorbereitung stellt den Know-how-Transfer sicher und erbringt die erforderlichen Leistungen für einen funktionierenden Betrieb zur rechten Zeit. So werden die losen Anknüpfungspunkte zwischen Bau und Betrieb durch eine ganzheitliche Betrachtung zu Schnittmengen. Konkret dient die Betriebsvorbereitung als Bindeglied zwischen den Prozessen des Bauprojekts mit den Bereichen Organisation, Finanzen, Bau (angelehnt an SIA 113) und des Gebäudemanagements, das sich in Prozesse, Leistungen, Kos-

ten sowie Produkte gliedert (nach ProLeMo). Auf Basis eines bereits in der Erstellung integrierten planungs- und baubegleitenden Facility Managements wird modulartig ein auf das Projekt abgestimmtes Gesamtpaket geschnürt. Dazu gehören die Detailkonzeption, der Aufbau des Betriebs, die Leistungsbeschaffung und schliesslich die Implementierung. Ein durchgängiges und vollständiges Garantienmanagement sichert die Qualität während der gesamten Planungsphase. Dadurch wird eine Überbeanspruchung des Betriebspersonals vermieden, was die Fluktuation minimiert und von Beginn an Konstanz herstellt. Mit ihrem typischen Projektcharakter sichert die Betriebsvorberei-

tung aber auch alleinstehend den erfolgreichen Übergang vom Bauprojekt in den Betrieb.

IN DER PRAXIS. In der Immobilienbewirtschaftung ist es allgemein üblich, die tägliche Leistung am Arbeitsplatz im Büro zu erbringen. Unter dem Zeitdruck von Eröffnungs-, Übergabe- und/oder Abnahmetermenen ist es kaum möglich, auch vor Ort präsent zu sein. Um der anspruchsvollen Aufgabe der Betriebsvorbereitung dennoch gerecht zu werden, sind erhöhte Ressourcen sowie Projektmanagement- und Bewirtschaftungskompetenzen erforderlich. Gebäudetechnische Kenntnisse, gute Arbeitsorganisation und Erfahrung im

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 • Bulle • Crissier • Dübendorf • Porza • Sissach • Worb • Ruggell/FL • Götzis/A



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

QUALITÄT VON BEGINN WEG



Innenhof und Mietwohnung der Überbauung.

Oben und rechts: Visualisierungen des Hard Turm Parks (Raumgleiter GmbH, siehe «Qualität von Beginn weg»).

Objektmanagement runden das Profil der Projektleitung ab. Schliesslich kann das Projekt nur in enger Zusammenarbeit mit dem zukünftigen Bewirtschafter zum positiven Abschluss geführt werden.

„Es gilt, der Liegenschaft Leben einzuhauchen.“

KONKRETE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN. Die erfolgreiche Betriebsvorbereitung basiert auf einer projektorientierten Planung und dem baubegleitenden Facility Management. Die Integration der Betreiberkompetenz erfolgt dabei in Abhängigkeit zur Komplexität: Während bei einfacheren Projekten periodische Facility Management-Reviews ausreichen, erfordern komplexere Vorhaben eine en-

ge Zusammenarbeit mit der Projektleitung und der Fachplanung.

Die Betriebsvorbereitung mit ihrem typischen Projektcharakter startet idealerweise bereits im laufenden Bauprojekt. Sie wird vom Investor beauftragt und ermöglicht dem Bewirtschafter die reibungslose Übernahme eines funktionierenden Betriebs. Die klare Aufgabenteilung und Fokussierung auf den Betrieb sorgen auch bei einem hektischen Bauabschluss für einen erfolgreichen Start und die nachhaltige Effizienz des Objekts. Nur so können Gebäude heutigen Anforderungen in Bezug auf Ökonomie und Ökologie gerecht werden. Für Investoren bietet sich demnach gerade hier die Chance, ihre Liegenschaften unter besten Bedingungen an den Start zu bringen. ●



*ANDRES STIERLI

Der Autor ist Leiter des Bereichs Facility Management Consulting bei Halter Immobilien und seit 2011 Mitglied der Geschäftsleitung.

● Auf den ehemaligen GC-Trainingsplätzen in Zürich-West entsteht auf vier Baufeldern das Grossprojekt Hard Turm Park. In der ersten Etappe wird derzeit eine Blockrandbebauung mit Gewerbe-, Wohn- und Gastrotflächen sowie einem Hotel fertiggestellt.

Die hohe Komplexität des Gebäudes hat direkte Auswirkungen auf den Initialaufwand der Bewirtschaftung. Insbesondere die verschiedenen Nutzungen und Dienstbarkeiten zu angrenzenden Baufeldern erfordern eine professionelle Betriebsvorbereitung. Bereits zu einem frühen Zeitpunkt wandte sich die Investorin Swiss Re an Halter Immobilien, um sich kompetente Unterstützung zu holen.

«Wir haben klare Vorstellungen bezüglich des Betriebsmodells», sagt Kurt Graf, Head Property Management bei Swiss Re. Auf Wunsch des Auftraggebers verfeinerte Halter Immobilien das Betriebskonzept in Subkonzepte sowie erstellte ein Betriebshandbuch und kaufte die benötigten Leistungen ein. Der zentrale nächste Schritt ist die Überführung in den Betrieb. Durch den frühen Einbezug der Immobilienspezialisten wird das Wissen aus der Bauphase gesichert und fliesst bei der Inbetriebnahme und der Implementierung der Betriebsorganisation ein. So wird ein optimal funktionierender Betrieb des Hard Turm Parks sichergestellt. «Für uns ist die professionelle Betriebsvorbereitung eine grosse Erleichterung. Wir können uns als Investor auf unsere Kernaufgaben konzentrieren und wissen gleichzeitig, dass diese – häufig vernachlässigte – Phase im Lebenszyklus einer Immobilie in guten Händen liegt», erläutert Kurt Graf. ●

Bremsen beim Solarstrom lösen

Die Schweiz nutzt ihr enormes Solarstrompotenzial nicht. 13 000 Photovoltaik-Anlagen stehen bei der kostendeckenden Einspeisevergütung im Stau. Der Fachverband Swissolar fordert Bundesrat und Parlament auf, die Bremsen beim Solarstrom endlich zu lösen.

ARMIN BRAUNWALDER*

SCHWEIZ ÜBERHOLT. 1990 war die Schweiz noch Weltmeister: Mit über 0,1 Kilowattstunden (kWh) pro Einwohner und Jahr wurde hierzulande weltweit am meisten Solarstrom erzeugt. Unser grosser Nachbar Deutschland brachte es gerade mal auf gut 0,01 kWh. Die Schweiz war zehnmal besser. Einundzwanzig Jahre später: Die Solarstromproduktion in der Schweiz erreicht rund 195 Mio. kWh, das sind 25 kWh pro Einwohner und 250 mal mehr als 1990. In Deutschland kletterte die Solarstromproduktion Ende 2011 auf 19 Mrd. kWh pro Jahr. Das ergibt über 200 kWh pro Kopf der Bevölkerung oder 20 000-mal mehr als vor gut 20 Jahren. Deutschland hat die Schweiz um Längen überholt.

Die Erklärung liegt im deutschen Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) mit einer kostendeckenden Einspeisevergütung (KEV) für die Stromproduktion aus neuen erneuerbaren Energien. Seit Einführung dieses Gesetzes im Jahr 2000 wuchs die Stromproduktion aus Wind, Sonne und Biomasse von 12,3 auf über 102 Mrd. kWh. Bis



10 FACTS ZUR PHOTOVOLTAIK IN DER SCHWEIZ

In der Schweiz 2011 neu installierte Photovoltaik (PV)-Kapazität (Schätzung)	100 MWp
Insgesamt installierte Anzahl PV-Anlagen (ohne Kleinstanlagen) 2011	> 10 000
PV-Anteil am schweizerischen Bruttostromverbrauch 2011 ¹	0.27%
CO ₂ -Einsparung 2011 im Vergleich zum europäischen Strommix ²	ca. 60 000 t
CO ₂ -Einsparung durch Swissolar-Plan «20% Solarstrom bis 2025» ²	ca. 4.2 Mio. t
Vollzeitarbeitsplätze durch Photovoltaik-Technologie in der Schweiz 2011	ca. 10 000
Vollzeitarbeitsplätze durch Swissolar-Plan «20% Solarstrom bis 2025»	ca. 20 000
Anzahl Photovoltaikunternehmen (inkl. Installateure und Zulieferer) 2011	ca. 600
Produzenten von PV-Zellen, -Modulen und anderen Komponenten	ca. 35
Umsatz in der Schweiz 2011 (gemäss ersten Schätzungen von IEA PVPS)	ca. 2.2 Mrd. CHF
Exportquote Schweizer PV-Industrie 2011	ca. 90%

¹Zum Vergleich: Deutschland 4%, Bayern 8%; ²Europäischer Strommix: 445 g/kWh, PV: 60 g/kWh (Modulherstellung)

Die Schweizer Photovoltaik-Industrie lebt von Exporten (Quelle: www.swissolar.ch).

Ende 2011 hat sich die Solarstromproduktion innert zwölf Jahren verdreihundertfacht. In der Schweiz lag der Wachstumsfaktor im selben Zeitraum bei fünfzehn.

FOLGE EINER ENERGIEPOLITISCHEN BLOCKADE. «Wir verfügen seit Jahrzehnten in der Schweiz über das richtige Photovoltaik-Know-how und sind technologisch ziemlich gut unterwegs, aber leider schlägt es sich noch nicht in der Produktion nieder», erklärte Energieministerin Doris Leuthard an der 10. Nationalen Photovoltaik-Tagung in Baden, die vom Solarfachverband Swissolar und dem Bundesamt für Energie organisiert wurde. Dass sich die Solarstromproduktion in der Schweiz trotz relativ starkem Wachstum «leider» noch immer auf Bonsai-Niveau bewegt, ist die Folge einer energiepolitischen Blockade gegen die verstärkte Förderung von erneuerbaren Energien. So wurden zum Beispiel im September 2000 die Solar-Initiative sowie die Verfassungsartikel über eine Förder-

abgabe für erneuerbare Energien und eine Energielenkungsabgabe von Wirtschaftsverbänden, Stromwirtschaft und bürgerlichen Parteien vehement bekämpft und in der Folge vom Volk abgelehnt. «Hier muss man wohl an der Schweizer Politik Kritik üben, da wurden eindeutig Fehler gemacht», sagt ETH-Professor Konstantinos Boulouchos. Das gilt auch für die jüngere Vergangenheit.

Im neuen Stromversorgungsgesetz wurde zwar die kostendeckende Einspeisevergütung (KEV) für die Stromproduktion aus Kleinwasserkraft, Wind, Photovoltaik, Biomasse und Geothermie eingeführt. Insbesondere bei der Photovoltaik hat die bürgerliche Mehrheit im Parlament mit einer rigiden Beschränkung der Fördermittel aber eine eigentliche «Solarstrom-Bremse» eingebaut. Die Folge: Per Anfang April 2012 standen 13 000 geplante Solarstromanlagen mit einer Jahresproduktion von gut 500 Mio. kWh auf der Warteliste der nationalen Netzgesellschaft Swissgrid.

ANZEIGE

Hauseigentümer Verwaltungen Baugenossenschaften

Wo liegt das Potenzial Ihrer Liegenschaft in Bezug auf: Energieeffizienz, Fördergelder, Ausnutzungsreserven + Rendite?

Kostenlose Infoanlässe

Bauarena, Volketswil
www.hediger-architektur.ch
 Telefon 044 951 06 66

Beat Hediger
 dipl. Architekt HTL
 GEAK-Experte
 CAS-Energieberater
 MINERGIE-Fachpartner



www.hediger-architektur.ch

Gebäudesanierungen
 Energieberatungen

Dieser Solar-Stau muss weg, fordert der Solarfachverband Swissolar. «Wir wollen grundsätzlich eine unbeschränkte KEV für alle effizienten Technologien, ohne komplizierte Sub-Deckel, Teildeckel und einem Unding wie dem «Warteschlangenmanagement», sagt Roger Nordmann, Swissolar-Präsident und Nationalrat. Insbesondere bei der Photovoltaik müssten jetzt endlich die Bremsen gelöst werden.

ERNEUERBARE ERSETZEN MÜHLEBERG UND BEZNAU 1 UND 2. Ein Blick auf die Warteliste für eine kostendeckende Einspeisevergütung zeigt, was da neben der Photovoltaik an erneuerbaren Kilowattstunden im KEV-Stau steht: Mit insgesamt 14000 blockierten Anlagen (Stand 2. April 2012) liegt eine Stromproduktion aus Kleinwasserkraft, Biomasse, Wind, Photovoltaik und Geo-

thermie von 4,38 Mrd. kWh brach. Zusammen mit den noch nicht realisierten Anlagen, die eine KEV erhalten werden (3,56 Mrd. kWh) und den bereits Strom produzierenden KEV-Anlagen (1,1 Mrd. kWh) ergibt sich ein jährliches Produktionspotenzial von rund 9 Mrd. kWh. Das entspricht ziemlich genau der Jahresproduktion der drei Altreaktoren Mühleberg, Beznau 1 und 2, die ums Jahr 2020 nach fünfzig Betriebsjahren vom Netz müssen.

Das zeigt: Die Schweiz kann diese drei alten AKW relativ schnell ersetzen – wenn sie will. Dabei liegt der Anteil der Photovoltaik gemessen an ihrem Potenzial erst bei einem Bruchteil des Möglichen. Die ETH-Studie «Energiezukunft Schweiz» beziffert den Beitrag der Photovoltaik zur Deckung des Strombedarfs auf 10 bis 20 Mrd. kWh pro Jahr mit einem «wahrscheinlichen

Wert» von 14 Mrd. kWh – allerdings erst im Jahr 2050. «Wir von der ETH sehen Photovoltaik als wichtigsten Pfeiler neben der Wasserkraft. Und gerade mit unseren Speicherseen können wir das Problem der Speicherung grösstenteils lösen», sagt ETH-Professor Konstantinos Boulouchos. Der Bundesrat rechnet in seiner Energiestrategie – ebenfalls für 2050 – mit gut 10 Mrd. kWh Solarstrom.

20% SOLARSTROM UND EINE MAGISCHE GRENZE. Was den quantitativen Beitrag der Photovoltaik zur Stromversorgung betrifft, decken sich diese Zahlen in etwa mit den Abschätzungen des Fachverbandes Swissolar. Auf der Zeitachse gibt es jedoch einen erheblichen Unterschied: Swissolar will das enorme Solarstrompotenzial viel schneller erschliessen. Solarstromanlagen

ANZEIGE

Alles unter Dach und Fach.

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

Informationsabend
Mittwoch, 11. Juli 2012, 18.00 Uhr

Karrierebegleitend studieren: fh-hwz.ch

HWZ | Hochschule für
Wirtschaft Zürich

ZWÖLF QUADRATMETER PRO PERSON



ZUSÄTZLICH 1 MILLIARDE KWH SOLARSTROM PRO JAHR

	Genutzte Flächen (km ² /a)	Fläche pro Kopf (m ² /a)	Nennleistung (MW)	Solarstromproduktion (Mio. kWh/a)
Neubauten ¹	1.5	0.19	215	215
Gebäudesanierungen ²	1.5	0.19	215	215
Weitere Bauten ³	2.5	0.32	360	360
Infrastrukturanlagen ⁴	1.5	0.19	215	215
Total	7	0.89	1005	1005

¹ Grundfläche pro Jahr: 4.5km².

² Sanierte Gebäudegrundfläche pro Jahr: 4.5 km²

³ Dachflächen von Industrie-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Dienstleistungsbauten

⁴ z.B. Lärmschutzwände, Parkplätze, industrielle Brachen, Lawinenverbauungen, Wasserversorgungen/-kraftwerke

Bild: Schulhaus «Konstanzmatte» in Rothenburg LU (Kottmann Energie AG).

● Auf einem Fünftel des Flächenbedarfs von Gebäuden kann in der Schweiz 20% des heutigen Strombedarfs durch Solastromanlagen erzeugt werden. Dieses Ziel will Swissolar bis 2025 umsetzen.

Allein die Gebäude der Schweiz (Wohnbauten, Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude) belegen heute eine Grundfläche von ca. 450 km². Das entspricht 57 m² pro Kopf. Die Dach- und Fassadenlandschaft dieser Gebäude ist für die Solarenergienutzung besonders geeignet. Hier stehen in der Schweiz mehr als 200 km² geeignete Flächen für Photovoltaik zur Verfügung – hauptsächlich auf Dächern, aber auch auf südorientierten Fassa-

den. Für die Produktion von 12 Mrd. kWh Solarstrom braucht es gesamtschweizerisch eine Fläche von rund 90 Quadratkilometern. Das entspricht gerade einmal 12 m² pro Einwohner – also rund einem Fünftel des Flächenbedarfs für Gebäude. Weil der Wirkungsgrad von Solarmodulen laufend steigt, wird dieser Flächenbedarf eher sinken. Um das Swissolar-Ziel «20% Solarstrom bis 2025» zu erreichen, muss bis 2025 jährlich eine Fläche von durchschnittlich 7 km² mit Solarmodulen ergänzt werden – zu Beginn mit kleineren Zubauraten (< 7km²) und später dank tieferen Kosten und mehr Fachkräften mit grösseren Flächen (>7km²). ●

sollen bereits 2025 die Hälfte der heutigen Atomstromproduktion (ca. 12 Mrd. kWh) ersetzen. Das entspricht einem Fünftel des heutigen Stromverbrauchs der Schweiz und wird vom Solarfachverband mit der Formel «20% Solarstrom bis 2025» zusammengefasst. Dafür braucht es pro Einwohner eine Fläche von 12 Quadratmetern für Solarstrom-Module (siehe Box).

Nach dem Fukushima-Desaster, nach dem beschlossenen Atomausstieg durch Bundesrat und beide Parlamentskammern, nach dem Entscheid des Bundesverwaltungsgerichts in Sachen AKW Mühleberg und angesichts der technischen Probleme im weltweit ältesten AKW Beznau 1 ist die politische Zurückhaltung gegenüber der Photovoltaik schwer nachvollziehbar. Kei-

beim Solarstrom eine Abgabe von maximal 2,4 Rp./kWh über den Strompreis erhoben werden. Ein Durchschnittshaushalt mit einem Jahresverbrauch von 4500 kWh müsste beim Erreichen dieses Umlagemaximums monatlich 9 CHF bezahlen – also etwa so viel wie für zwei Tassen Kaffee. Bei optimistischen Annahmen ergibt sich eine Abgabe von lediglich 1,4 Rp./kWh (5 CHF pro Monat). Für stromintensive Betriebe hat die bestehende Gesetzgebung bereits vorgesorgt: Sie werden vollständig oder teilweise von der Abgabe befreit.

Den Mehrkosten müssen auch die Minderkosten gegenübergestellt werden, die durch den Nichtbau von zwei neuen AKW entstehen: Es geht um einen Betrag von rund 20 Mrd. CHF, deren Finanzierung

» Solarstrom kostet 2012 in der Schweiz im Schnitt noch 35 Rappen pro Kilowattstunde.«

ROGER NORDMANN, PRÄSIDENT SWISSOLAR UND NATIONALRAT

ne andere Technologie kann so schnell und im grossen Stil auf bereits überbauten Flächen eingesetzt werden. Der Energieforscher Boulouchos sagt: «Gegen die Photovoltaik bestehen kaum Widerstände. Sie ist nicht laut, nicht beliebig sichtbar, und es gibt keine bewegten Teile. Einwände gibt es nur an gewissen, geschützten Orten.» Hinzu kommt, dass die Produktionskosten für Solarstrom in einem permanenten Sinkflug sind. Allein im Jahr 2011 sanken die Preise für Photovoltaikmodule um 25%. Damit nähern sich die Modulkosten der magischen Grenze von 1 CHF pro Watt. Im Jahr 2005 kostete ein Watt noch 4 bis 5 CHF. Swissolar-Präsident Roger Nordmann erklärt: «Solarstrom kostet 2012 in der Schweiz im Schnitt noch 35 Rappen pro Kilowattstunde. Eine sehr schnelle weitere Absenkung ist möglich, wenn die installierte Menge steigt.» Das wirkt sich auch positiv auf die kostendeckende Einspeisevergütung (KEV) aus.

BESCHIEDENE ABGABE – SONNIGE AUSSICHTEN. Bei einer vollständigen Finanzierung des gesamten Photovoltaik-Zubaus zur Erreichung der 20% Solarstrom über die KEV müsste auch bei sehr pessimistischen Annahmen zur zukünftigen Preisentwicklung

durch die Stromkunden wegfällt. Zudem zeigt sich in Deutschland immer deutlicher die kostensenkende Wirkung des Solarstroms. Über die verbrauchsstarke Mittagszeit nimmt dort die Nachfrage nach konventionellem Strom regelmässig ab, weil die hohe Solarstromproduktion den Börsenstrompreis nach unten drückt. Auch dieser Faktor müsste korrekterweise in die Kostendiskussion einbezogen werden.

Die Behauptung, Solarstrom sei teuer, verliert aber ohnehin immer mehr an Gewicht. Swissolar rechnet in einem mittleren Kostenszenario, dass ums Jahr 2017 im Landesdurchschnitt die Marke von 20 Rp./kWh erreicht sein wird. Solarstrom vom Hausdach zur Eigenversorgung kostet dann für Privathaushalte etwa gleich viel wie der Bezug von herkömmlichem Strom aus dem Stromnetz. Damit wird die Preisentwicklung nach unten aber noch längst nicht abgeschlossen sein. Wenn das keine sonniligen Aussichten sind. ●



*ARMIN BRAUNWALDER

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

EINFACH NÄHER

Corinne Müller
Gebietsverkaufsleiterin

Aufzüge sind mein Ding

Bei mir und meinen Kollegen sind Sie richtig, wenn Sie einem starken Partner für Service und Modernisierung vertrauen wollen. Unsere Zuverlässigkeit und unsere Multimarktenkompetenz zeichnen uns aus.

Sprechen Sie mit uns. Ganz einfach.



AS Aufzüge



Neun geprüfte Immobilien-Entwickler (siehe Beitrag unten).



Kultur- und Kongresszentrum Thun: Austragungsort des ersten Valuation Congress (Bild: KKThun AG).

VALUATION CONGRESS 2012

«Brainfood», Gedankenaustausch und Networking sind entscheidende Erfolgsfaktoren für Fachpersonen in allen Bereichen der Wirtschaft. In Anbetracht dieser Tatsache hat die Schätzungs-experten-Kammer SEK/SVIT unter der Federführung von Kammerpräsident Dr. David Hersberger den lange gehegten Wunsch nach einem nationalen Kongress in die Tat umgesetzt. Am Valuation Congress 2012, der ersten nationalen Fachtagung der SEK/SVIT für das breite Fachpublikum, gehen renommierte Referenten der Bedeutung und dem Einfluss des Zinssatzes auf die Immobilienbewertung auf den Grund. Am Vormittag wird der Themenschwerpunkt Immobilienzinssätze bei der Bewertung von Immobilien, am Nachmittag die Themen Renditeerwartungen und Regulatorien am Immobilienmarkt behandelt. Nach Auskunft von David Hersberger richtet sich die Veranstaltung neben Schätzungs-experten unter anderem an

Fachpersonen aus der Beratung, Immobilientreuhänder, Entwickler, Investoren, GU und TU sowie Finanzexperten. Mehr zum Valuation Congress erfahren Sie in der Juli-Ausgabe der Immobilia.

VALUATION CONGRESS 2012

Donnerstag, 20. September 2012
08.45 Uhr (Registrierung) – 17.00 Uhr
Kultur- und Kongresszentrum Thun
Preise exkl. MWST: 450 CHF (Mitglieder SEK/SVIT), 550 CHF (übrige)
Anmeldung und Auskunft: Irene Rommel,
sek-svit@svit.ch, Tel. 061 301 88 00

SEK/SVIT: ERFOLGREICHES ASSESSMENT

Die Schweizerische Schätzungs-experten-Kammer SEK/SVIT ist ein bedeutender Fachverband für unabhängige und geprüfte Immobilien-Bewertungsexperten in der Schweiz. Die Kammer zählt rund 220 Mitglieder. Jedes Mitglied ist ein qualifizierter Bewertungsexperte, der neben einer umfassenden Bewertungspraxis auch über ein fundiertes Fachwissen verfügt. Die Qualität wird durch ein Aufnahme-verfahren sichergestellt. Die

Aufnahme-Assessments finden jeweils im Frühjahr und im Herbst statt. Die Aufnahme in die SEK/SVIT ist in der beruflichen Laufbahn eines Bewertungsexperten ein wichtiger Meilenstein und eine Auszeichnung mit einem anerkannten Gütesiegel für hervorragende Leistungen. Die Kammermitgliedschaft stellt für einen Bewertungsexperten einen grossen Mehrwert dar. Neben einem breiten Weiterbildungsangebot, das teilweise nur seinen Mitgliedern offen steht, ist innerhalb der Kammer ein intensiver Fachaustausch möglich. Die SEK/SVIT-Mitgliedschaft hat zudem in der Branche eine hohe Reputation. Viele Auftraggeber berücksichtigen bei der Vergabe von Bewertungsmandaten ausschliesslich oder bevorzugen Mitglieder der SEK/SVIT. Aufgrund des erfolgreich absolvierten Assessments vom 2. Mai 2012 wird folgender Kandidat als SEK/SVIT-Mitglied aufgenommen: Thomas Schär, Thomas Schär Immobilien AG, 8353 Elgg. Der Vorstand der SEK/SVIT freut sich, Thomas Schär als neues Kammermitglied zu begrüssen.

NEUN IMMOBILIEN-ENTWICKLER AUSGEZEICHNET

Am 30. März 2012 trafen sich die erfolgreichen Absolventen der Berufsprüfung Vertiefungsrichtung Immobilien-Entwickler mit ihren Angehörigen, den Vertretern der Prüfungskommission und den Oberexperten in der Zunftstube im Hotel Widder in Zürich zur diesjährigen Prüfungsfeier. Das Zunftlokal der Metzger-Zunft, die Zunftstube, wurde für diesen Anlass feierlich hergerichtet.

Prüfungskommission-Präsident Hansjörg Pedrett eröffnete die Prüfungsfeier. In seiner Festrede erklärte er den Zuhörern das magische Dreieck «Standort – Kapital – Nutzung» als Ausgangspunkt jeder Immobilienentwicklung. Nicht selten sei dies eine Gleichung mit zwei Unbekannten. Der Markt brauche Immobilienentwickler, die Spass daran hätten, derartige Gleichungen zu lösen; Menschen, denen es Spass bereite, die verschiedenen involvierten Fachgebiete zielgerichtet zu verbinden und ein Produkt zu kreieren. Im Anschluss richtete Dieter Ruf, Präsident der SFPKIW, das Wort an die Kandidaten und überbrachte seine Glückwünsche zur bestandenen Prüfung. Der formelle Teil der Prüfungsfeier wurde mit der Übergabe der Notenausweise an die Absolventen abgeschlossen, und die Festgesellschaft widmete sich beim vorzüglichen Apéro richte dem Networking. Die Prüfungskommission und die Experten gratulieren den erfolgreichen Kandidaten ganz herzlich und wünschen ihnen für die weitere berufliche Tätigkeit viel Erfolg. Es sind dies:

- Olivier Aeby
- Beat Biotti
- Cornel Eisenring
- Thomas Engel
- Sabine Ihly
- Urs Keller
- Markus Kennel
- Karoline Kühn
- Martin Weber.

Ein besonderer Dank geht auch dieses Jahr an die Prüfungskommission und die (Ober-)Experten für ihr grosses Engagement zu Gunsten des Berufsstandes.

FIONA HEFTI
PRÄSENTIERT DEN
AKTUELLEN
FASHIONTREND:
MODE PFLEGEN
AUF TASTENDRUCK.



Cashback
Registrieren und 100 Franken
kassieren. Informationen/
Teilnahmebedingungen:
www.schulthess.ch/bonus

A+++
Swissmade



Die Weltneuheit von Schulthess. In Waschmaschinen und Tumblern. Erkennt und speichert Ihre 5 Lieblingsprogramme. Und lässt sie auf Tastendruck abrufen. So einfach geht perfekte Wäschepflege.

www.schulthess.ch
SCHULTHESS
Wäschepflege mit Kompetenz

Immobilienblase – oder nicht?

Anlässlich der Erfa-Tagung der Schätzungsexpertenkammer, Region Zürich/Zentral-schweiz/Tessin, von Ende April beschäftigten sich die Bewertungsexperten mit dem allseits diskutierten Thema einer möglichen Immobilienblase.

STEFAN WEGELIN*

WARNUNG DER UBS. Anlässlich der letzten Erfa-Tagung vom 25. April 2012 beschäftigten sich die Bewertungsexperten mit dem allseits diskutierten Thema einer möglichen Immobilienblase. Die durch ein SEK-Mitglied eingereichte Frage lautete ganz einfach: «Haben wir nun eine Blase oder nicht?»

«Immobilienblasenindex erreicht Risikoschwelle» - so titelt die «NZZ Online» am 3. Mai 2012, mit Verweis auf den UBS Immobilien Bubble Index. Dieser besagt, dass die Schweiz kurz davor steht, in die Risikozone zu geraten. Die treibenden Faktoren seien die weiter gestiegenen Eigenheimpreise, die weiter wachsende Hypothekarverschuldung und die anhaltende Flucht in Immobilien als Kapitalanlage.

ZEICHEN EINER ÜBERHITZUNG. Auch die anwesenden Experten sind der Meinung, dass es Blasenanzeichen gäbe. Die Situation mit derjenigen Ende der 1980er-Jahre zu vergleichen, wäre allerdings fehl am Platz. Anders als in der damaligen Situation seien die Eigenheime heute durch die Banken seriös bis vorsichtig belehnt. Im Weiteren sind die meisten Hypotheken heute auf Grund der attraktiven Konditionen langfristig verhandelt worden, was ei-

ne mögliche Blase weiter abfedern dürfte. Das Kernproblem ist das extrem günstige Geld, was sich auf die Immobilien auswirkt. Lange Zeit waren Eigenheime keine sinnvolle Kapitalanlage. Heute bieten sie sich infolge fehlender Alternativen auf dem Anlegermarkt und auf Grund der historisch tiefen Zinsen durchaus als Kapitalanlagen an. Zahlreiche Eigentumswohnungen sind heute nicht mehr selbstbewohnt, sondern werden vermietet. Wen wundert es? Bieten die Banken doch beispielsweise 15-jährige Hypotheken zu 2,2% an.

WANN KOMMT DIE WENDE? Welches sind denn die treibenden Kräfte, die für eine Überhitzung sorgen? Die anwesenden Bewerter sind der Meinung, dass die Fundamentaldaten zwar solide sind, die Bevölkerungsentwicklung jedoch stark von der Zuwanderung abgänglich ist, die wiederum davon abhängt, wie attraktiv sich der Schweizer Arbeitsmarkt entwickelt. Verliert der Arbeitsmarkt an Dynamik, ist auch mit einer Verlangsamung der Zuwanderung zu rechnen, was die Nachfrage (am Wohnmarkt, aber auch in anderen Immobilienmärkten) ausbremsen würde. Gekoppelt mit einem möglichen Anstieg der Zinsen dürften auch die Preise sinken, was wiederum eine Auswirkung auf die Nachfrage, aber auch auf

das Angebot haben dürfte. Die anwesenden Experten meinen, dass jeder Zyklus ein Ende hat und daher auch der aktuelle Immobilienboom nicht ewig anhalten kann. Die Frage ist einfach, wann die Wende eintritt und was dann genau passieren wird.

Es ist damit zu rechnen, dass diejenigen, die langfristige Hypotheken zu hervorragenden Konditionen verhandeln konnten, in den nächsten Jahren eine allfällige Blase (zumindest im Wohnmarkt) abfedern werden. Problematisch dürfte es allerdings nach Ablauf der Hypotheken werden. Insbesondere bei denjenigen, welche die tiefen Zinsen dazu nutzen, ihren Lebensstandard aufzubessern, anstatt Rückstellungen zu bilden. Die einhellige Meinung der Erfa-Gruppe ist, dass der Grossteil der Eigenheimbesitzer das dank tiefen Hypothekarzinsen frei werdende Geld eben nicht zur Seite legt, sondern ausgibt, was dann in 10 bis 15 Jahren durchaus zu Problemen führen könnte.



*STEFAN WEGELIN
Mitglied SEK / SVIT und Erfa-Organisator

Nächster Erfahrungsaustausch: 31. Oktober 2012, 9.15 Uhr, im «Au Premier», Zürich HB.

ANZEIGE



Zum Wohl.

Endlich wieder Wasser, das Freude macht. Wir sanieren Frisch- und Abwasserleitungen perfekt – nach bewährten Methoden und mit viel Erfahrung.



knecht
ROHRSANIERUNGEN AG

Suhrerstrasse 24, 5036 Oberentfelden
Telefon 062 865 66 77
www.knecht-rohrsanierung.ch

NEU:
Wir entschlacken ihre Bodenheizung.
Die Heizleistung steigt und der Energieverbrauch sinkt. Unschlagbar effizient!

Wir sind dabei: Bauen & Modernisieren.
Zürich, 30. August bis 2. September

Seminare und Tagungen der SVIT Swiss Real Estate School

SEMINAR FIT FÜR STOCKWERKEIGENTUM 04.09.2012

Die Verwaltung von Stockwerkeigentum ist gefragt wie nie. Als Bewirtschafter müssen Sie aber fit sein. Dieses Seminar behandelt v.a. die Begründung und die Übernahme der Verwaltung neuer und bestehender STWE-Gemeinschaften.

PROGRAMM

- Das neue Immobiliarsachenrecht und Folgen für den Verwalter von Stockwerkeigentum
- Die Begründung von Stockwerkeigentum: Grundlagen (Strukturierung des Stockwerkeigentums, Begründungsakt, Dienstbarkeiten, Reglement usw.)
- Risiken von Begründung von Stockwerkeigentum vor Fertigstellung des Gebäudes
- Übernahme der Verwaltung (Fallstricke und Stolpersteine)
- Übung zur Begründung von Stockwerkeigentum
- Konflikte innerhalb der Gemeinschaft bis zum Ausschluss eines Stockwerkeigentümers: Rolle und Aufgaben des Verwalters.

ZIELPUBLIKUM

Bewirtschafter und Bewirtschafterinnen von Stockwerkeigentum sowie weitere Immobiliendienstleister.

REFERENTEN

- Prof. Dr. Amédéo Wermelinger, Rechtsanwalt, Baldegg

PATRONAT

Fachkammer STWE SVIT

DATUM/ZEIT

Dienstag, 4. September 2012
08.30 – 16.30 Uhr

ORT

Four Points by Sheraton, Sihlcity,
8045 Zürich

TEILNAHMEGEBÜHR

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

AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN

Siehe Infos auf dieser Seite.

ANMELDUNG

Siehe Anmeldeformular auf dieser Seite.

SEMINAR MEHRWERTSTEUER BEI BEWIRTSCHAFTUNG, ERSTELLUNG UND ÜBERTRAGUNG VON IMMOBILIEN 14.11.2012 (WIEDERHOLUNG)

Die Bewirtschaftung von unternehmerisch nutzbaren Immobilien (für die eigene steuerbare Leistungserstellung oder Vermietung /Verkauf mit Option) hat die Vorschriften des Mehrwertsteuergesetzes (MWSTG) zu beachten. Die Eidg. Steuerverwaltung (ESTV) hat ihre Praxis in der MWST-Branchen-Info 17 Liegenschaftsverwaltung/Vermietung und Verkauf von Immobilien publiziert. Die theoretischen Grundlagen werden anhand von praktischen Fällen und Fragen der Teilnehmenden aufgearbeitet und diskutiert. Die bei der Erstellung von Immobilien wichtigen Abgren-

zungskriterien für das Bauen auf eigene bzw. auf fremde Rechnung werden erläutert. Die bezüglich der MWST möglichen Übertragungsvarianten von Immobilien werden erklärt und diskutiert. Wer sich mit den relevanten MWST-Fragen bei der Übertragung von Immobilien nicht rechtzeitig auseinandersetzt, riskiert Nachteile und verpasst Chancen. Dieses Seminar ist eine Wiederholung vom März.

PROGRAMM

- Erarbeitung der erforderlichen Grundlagenkenntnisse
- Hinweise zur korrekten Deklaration von Leistungen im Zusammenhang mit Immobilien
- Immobilienvermietung und Option
- Vorsteuerabzug und Korrekturen bei Nutzungsänderungen
- Parkplätze
- Parahotellerie
- Miteigentum
- Bauen auf eigene und fremde Rechnung
- Übertragung von Immobilien
- Leerstand und vorübergehende Nutzungsänderung
- Nutzungsrechte
- Schadenersatz.

ZIELPUBLIKUM

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

REFERENT

Rudolf Schumacher, Schumacher swis-tax AG, Köniz BE, dipl. Wirtschaftsprüfer, Betriebsökonom HWV, zugelassener Revisionsexperte, Mitglied

MWST-Kompetenzzentrum der Treuhand-Kammer, Mitglied MWST-Konsultativgremium, Referent und Autor.

DATUM/ZEIT

Mittwoch, 14. November 2012
08.30 – 16.30 Uhr

ORT

Holiday Inn, Zürich Messe,
Wallisellenstrasse 48, 8050 Zürich

TEILNAHMEGEBÜHR

756 CHF (SVIT-Mitglieder), 891 CHF (übrige Teilnehmende) inkl. MWST. Darin inbegriffen sind: Seminarunterlagen, Pausengetränke und Mittagessen.

AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN

Siehe Infos auf dieser Seite.

ANMELDUNG

Siehe Anmeldeformular auf dieser Seite.

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

- Die Teilnehmerzahl ist beschränkt. Die Anmeldungen werden in chronologischer Reihenfolge berücksichtigt.
- Kostenfolge bei Abmeldung: Eine Annullierung (nur schriftlich) ist bis 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn kostenlos möglich, bis 7 Tage vorher wird die Hälfte der Teilnehmergebühr erhoben. Bei Absagen danach wird die volle Gebühr fällig. Ersatz-Teilnehmende werden ohne zusätzliche Kosten akzeptiert.
- Programmänderungen aus dringendem Anlass behält sich der Veranstalter vor.

ANMELDEFORMULAR FÜR SEMINARE UND TAGUNGEN

Tagesseminar Fit für Stockwerkeigentum
am 04.09.2012

Tagesseminar Mehrwertsteuer bei Bewirtschaftung, Erstellung und Übertragung von Immobilien
am 14.11.2012

Tagesseminar Mehrwertsteuer bei Geschäftsimmobilien richtig umgesetzt
am 21.11.2012



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

Frau Herr

Name

Vorname

SVIT-Mitglied Ja Nein

Firma

Strasse/Nr.

PLZ/Ort

Telefon

E-Mail

Unterschrift

SEMINAR

MEHRWERTSTEUER BEI GESCHÄFTSIMMOBILIEN RICHTIG UMGESETZT

21.11.2012

Bei Immobilien, deren Verwendung unternehmerisch möglich ist (für die steuerbare Leistungserbringung bzw. für die Vermietung oder den Verkauf optiert), ist eine sachgerechte Zuschreibung der Vorsteuerbeträge erforderlich. Änderungen in der Nutzung, Leerstand, Verkauf (allenfalls Übertragung im Meldeverfahren) erfordern eine für die MWST zielgerichtete Administration (Aufzeichnungen und Ablage). 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 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, König BE, Mitglied MWST-Kompetenzzentrum der Treuhänderkammer, Mitglied MWST-Konsultativgremium, Referent und Autor

DATUM

Mittwoch, 21. November 2012
08.30 – 16.30 Uhr

ORT

Hotel Sedartis, 8800 Thalwil

TEILNEHMERGEBÜHR

756 CHF (SVIT-Mitglieder), 891 CHF (übrige Teilnehmende) inkl. MWST. Darin inbegriffen sind: Seminarunterlagen, Pausengetränke und das Mittagessen.

AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN

Siehe Infos auf Seite 42.

ANMELDUNG

Siehe Anmeldetalon auf Seite 42.

SEMINAR

LES TAUX BAS, UNE NOUVELLE NORMALITÉ? 26.06.2012

Taux Libor, taux swap, taux obligataire, taux directeur de la Fed, de la BCE ou de la BNS, taux à long terme, taux à court terme, taux réel, taux nominal, taux hypothécaire, taux de capitalisation, taux de vétusté... n'en jetez plus, les taux sont partout et les experts immobiliers doivent savoir les dompter pour effectuer correctement leur travail. Plus généralement, tous les professionnels de l'immobilier suivent attentivement – depuis quelque temps avec une certaine fébrilité – l'évolution du taux hypothécaire suisse en espérant qu'il reste le plus bas possible le plus longtemps possible. Mais ce taux est-il vraiment aussi bas qu'on le dit ? Bas par rapport à quoi ? Et un taux bas n'a-t-il pas aussi des conséquences négatives pour le marché immobilier en faisant artificiellement exploser la valeur des immeubles ? Quel est l'impact des taux bas sur le calcul des risques et du rendement ? Ces questions et bien d'autres seront abordées dans ce séminaire organisé avec la Chambre suisse des experts et, pour la première fois, avec la formation continue en expertise dans l'immobilier de l'EPFL.

PROGRAMME

- «Les taux d'intérêt suisses et internationaux: principes et fonctionnement» par Fabrizio Quirighetti, Chef économiste, Banque SYZ & CO
- «Les taux peuvent-ils rester indéfiniment bas ?» par Mourtaza Asad-Syed, Deputy-Chief Investment Officer, Société Générale Private Banking (Suisse) SA

- «L'impact des taux bas sur le marché immobilier» par Philippe Favarger, Directeur, Office du logement du canton de Genève
- «L'évaluation immobilière dans un contexte de taux bas» par Hervé Froidevaux, Directeur, Wüest & Partner
- «Evaluation immobilière : précautions méthodologiques à l'ère des taux bas» par Philippe Thalmann, Professeur, EPFL

PUBLIC CIBLE

Experts immobiliers, investisseurs, propriétaires privés et institutionnels, gérants, promoteurs immobiliers, architectes, courtiers, ingénieurs, avocats, notaires, économistes, fiduciaires, experts fiscaux, experts-comptables, banquiers et tous les professionnels de l'immobilier qui veulent élargir leurs connaissances dans le domaine de l'évaluation immobilière.

DATE

26 juin 2012, 8h15 – 16h00

LIEU

Beau-Rivage Palace, Lausanne

PRIX DU SÉMINAIRE

594 CHF; 378 CHF (incl. TVA) pour les membres du SVIT Romandie
Sont compris : présentations des conférenciers sous format électronique, accueil café-croissants, pause café et repas de midi.

INSCRIPTION

Les inscriptions aux séminaires de la SVIT School se font désormais exclusivement sur www.svit-school.ch

ANZEIGE



Informationsanlass am 22. Juni 2012 Weiterbildungsangebote

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

Zertifikatslehrgänge (CAS)
Immobilienbewertung | Immobilienmanagement | Immobilienplanung

Informieren Sie sich über diese attraktiven Bildungschancen.

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

FHS St. Gallen
Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

FHO Fachhochschule Ostschweiz www.fhsg.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 Lehrgangseleitungen in den SVIT-Mitgliederorganisationen (siehe nächste Seite).

☐ SACHBEARBEITERKURSE

SB1 BEWIRTSCHAFTUNGS- ASSISTENT/-IN SVIT

SVIT Aargau

11.08. – 20.10.2012
9x Samstag 08.00 – 11.35 Uhr und
7x Dienstag 18.00 – 20.45 Uhr
Prüfung: 27.10.2012
Berufsschule Lenzburg

SVIT beider Basel

02.05. – 12.09.2012 (ausgebucht)
Mittwoch
08.15 – 11.45 Uhr
Prüfung: 19.09.2012
NSH Bildungszentrum Basel
Elisabethenanlage 9, Basel

SVIT Bern

29.10.2012 – 21.01.2013
Montag, 18.00 – 20.30 Uhr und
Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr
Feusi, Bern

SVIT Ostschweiz

14.08.2012 (Start)
Dienstag und Donnerstag
18.00 – 20.30 Uhr
Akademie St. Gallen

SVIT Zentralschweiz

20.08. – 14.11.2012
Montag und Mittwoch
19.00 – 21.30 Uhr
HMZ-academy, Baar

SVIT Zürich

27.08. – 03.12.2012
Montag 18.00 – 20.45 Uhr und
4x Samstag 09.00 – 15.30 Uhr
Zürich-Oerlikon

SB2 VERMARKTUNGS- ASSISTENT/-IN SVIT

SVIT Aargau

25.08. – 10.11.2012
10x Samstag, 08.00 – 11.35 Uhr und
6x Dienstag, 18.00 – 20.45 Uhr
Prüfung: 17.11.2012
Berufsschule Lenzburg

SVIT Bern

03.09. – 15.12.2012
Montag, 17.45 – 21.00 Uhr und
Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr
Feusi, Bern

SVIT Zürich

30.08. – 13.12.2012
Donnerstag, 18.00 – 20.45 Uhr
4x Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr
Zürich-Oerlikon

SB3 VERWALTUNGS-ASSISTENT/-IN STOCKWERKEIGENTUM SVIT

SVIT beider Basel

17.10. – 21.11.2012
Mittwoch, 08.15 – 11.45 Uhr
Prüfung: 28.11.2012
NSH Bildungszentrum Basel
Elisabethenanlage 9, Basel

SVIT Bern

18.10. – 06.12.2012
Donnerstag, 18.00 – 20.30 Uhr
Feusi, Bern

SVIT Ostschweiz

12.06. – 10.07.2012
Dienstag und Donnerstag
18.00 – 21.15 Uhr
Akademie St. Gallen

SVIT Ticino

22.03. – 14.06.2012
Giovedì 18.00 – 20.30
Bellinzona

SVIT Zentralschweiz

19.11. – 17.12.2012
Montag und Mittwoch
19.00 – 21.30 Uhr
HMZ-academy, Baar

SVIT Zürich

01.11. – 29.11.2012
Donnerstag, 14.30 – 20.45 Uhr
Zürich-Oerlikon

SB4 LIEGENSCHAFTSBUCH- HALTUNGS-ASSISTENT/-IN SVIT

SVIT Aargau

Modul 2: 24.10. – 05.12.2012
7x Mittwoch von 18.00 – 20.45 Uhr
Prüfung: 12.12.2012,
Berufsschule Lenzburg

SVIT beider Basel

Modul 1: 05.12.2012 – 23.01.2013
Modul 2: 30.01. – 13.03.2013
Mittwoch, 08.15 – 11.45 Uhr
Prüfung: 20.03.2013
NSH Bildungszentrum Basel
Elisabethenanlage 9, Basel

SVIT Bern

Modul 1: 14.08. – 23.10.2012
Modul 2: 30.10. – 11.12.2012
Dienstag, 18.00 – 20.30 Uhr
Feusi, Bern

SVIT Zentralschweiz

Modul 1: 09.01. – 01.02.2013
Modul 2: 06.02. – 12.03.2013
Montag und Mittwoch
19.00 – 21.30 Uhr
HMZ-academy, Baar

SVIT Zürich

Modul 1: 28.08. – 30.10.2012
Dienstag, 18.00 – 20.45 Uhr
Zürich-Oerlikon

SB5 IMMOBILIENBEWERTUNGS- ASSISTENT/-IN SVIT

SVIT Bern

04.09. – 06.12.2012
Dienstag und Donnerstag
18.00 – 20.30 Uhr, Feusi, Bern

SVIT Ostschweiz

18.8. – 15.12.2012
Samstag, 08.30 – 11.45 Uhr
Akademie St. Gallen

SVIT Zürich

21.08. – 20.11.2012
Dienstag, 18.00 – 20.45 Uhr
5x Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr
Zürich-Oerlikon

☐ COURS D'INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

SVIT Romandie

29.08. – 03.10.2012
Mercredi 8h30 – 17h15
Examen: lundi 29.10.2012
A 5 minutes de la gare de Lausanne

☐ 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, Resida Treuhand AG,
Bazenheid, T 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-Treuhand 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- Treuhand/-in (HFP)

In Zürich ab März 2012
In Ticino da settembre 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 (1x auf Italienisch)
 - Lehrgang Bewertung in Bern und
Zürich
 - Lehrgang Vermarktung in Bern und
Zürich

SVIT Swiss Real Estate School AG

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

Für die Romandie

(Lehrgänge und Prüfungen in
französischer Sprache)
Karin Joergensen Joye
Avenue Mon-Repos 14
1005 Lausanne
T 021 331 20 90
karin.joergensen@svit-school.ch

In Ticino

(corsi ed esami in italiano)
Segretariato SVIT Ticino
Laura Panzeri Cometta
Corso San Gottardo 35, CP 1221
6830 Chiasso,
T 091 921 10 73, svit-ticino@svit.ch

► **REGIONALE LEHRGANGS-LEITUNGEN IN DEN SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN**

Die regionalen Lehrgangslösungen 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-Verhandlung 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, SVIT Aargau, Andrea Hausmann, Bahnhofstrasse 55, 5001 Aarau
T 062 836 20 82, F 062 836 20 81
info@svit-aargau.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 Prüfungs-
direktion Region Bern**

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

REGION OSTSCHWEIZ

SVIT Swiss Real Estate School
c/o Urs Kindler, Postfach 98,
8590 Romanshorn
T 071 460 08 46, F 071 460 08 45
regionostschweiz@svit-sres.ch

REGION ROMANDIE

Lehrgänge und Prüfungen in französischer Sprache:
SVIT Swiss Real Estate School SA,
Avenue Mon-Repos 14
1005 Lausanne
T 021 331 20 90
karin.joergensen@svit-school.ch

REGIONE TICINO

Regionale Lehrgangslösungen/Direzione regionale dei corsi:
Segretariato SVIT Ticino
Laura Panzeri Cometta
Corso S. Gottardo 35, CP 1221,
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, Siewerdtstrasse 8,
8050 Zürich, T 044 200 37 80,
F 044 200 37 99, svit-zuerich@svit.ch

**OKGT ORGANISATION KAUF-
MÄNNISCHER GRUNDBILDUNG
TREUHAND / IMMOBILIEN**

Sekretariat D/I: STS AG
Leitung: Frances Höhne (OKGT)
T 043 333 36 65, F 043 333 36 67,
info@okgt.ch, www.okgt.ch

Quorum Software

I M M O B I L I A R E
I M M O B I L I E R
I M M O B I L I E

.net

Software
Stowe
Verwaltung
DMS
Portfolio
Makler
Internet
www.quorumsoftware.ch



BDO ist eine unabhängige Treuhand-, Prüfungs und Beratungsgesellschaft und seit Jahrzehnten aktiv in der Immobilienberatung und -bewirtschaftung.

Unser junges, kleines jedoch sehr erfolgreiches **Immobilien-team in Aarau** sucht eine zuverlässige und dienstleistungsorientierte Persönlichkeit als

Teamleiter/in Immobilienbewirtschaftung

Ihre Aufgabe:

Als Immobilienbewirtschafter/in sind Sie für die selbständige Betreuung von Wohn- und Geschäftsliegenschaften sowie das Stockwerkeigentum zuständig. Sie sind erste Anlaufstelle für Eigentümer, Mieter, Mietinteressenten, Handwerker und Hauswarte. Sie stellen eine marktkonforme Vermietung sicher, sind verantwortlich für den fachgemässen Unterhalt, leiten und protokollieren Stockwerkeigentümerversammlungen. Zudem erledigen Sie das Kreditoren- und Mahnwesen, erstellen Jahresabschlüsse, Budgets sowie die Heiz- und Nebenkostenabrechnungen.

Ihr Background:

Ihre erfolgreich abgeschlossene Ausbildung als dipl. Immo-
bilientreuhänder oder Immobilienbewirtschafter mit
Fachausweis bietet Ihnen die ideale Grundlage für diese
spannende und abwechslungsreiche Tätigkeit. Berufserfah-
rung in der Immobilienbewirtschaftung ist Voraussetzung.
Gute PC-Kenntnisse (MS-Office, Rimo usw.) runden Ihr
Profil ab.

Ihr nächster Schritt:

Sie suchen eine langfristige Herausforderung mit fachlichem
und persönlichem Entwicklungspotential, sind bereit sich
gezielt weiterzubilden und damit zum Erfolg beizutragen.
Dann freuen wir uns auf Ihre vollständigen Bewerbungs-
unterlagen mit Foto.

Fragen zur Stelle beantwortet Ihnen gerne Stefan Rudin,
Leiter Immo-
bilientreuhand Aarau, unter 062 834 91 71.

BDO AG

Sandra Wehrli
Entfelderstrasse 1, 5001 Aarau
Telefon 062 834 91 91
sandra.wehrli@bdo.ch, www.bdo.ch

Prüfung • Treuhand • Beratung





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

Spörrli Personalberatung AG

Talacker 42 8001 Zürich

www.spoerripersonal.ch

Telefon 044 211 50 56

Kanton St.Gallen Baudepartement



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

Zur Ergänzung unseres Teams suchen wir eine/n

Portfoliomanager/in

In dieser Funktion übernehmen Sie zentrale Aufgaben der Eigentümervertretung wie die Entwicklung von Strategien, Standards und Vorgaben. Sie arbeiten mit bei der Einführung der Immobilienstrategie und des Immobiliencontrollings kantonaler Liegenschaften. Sie wirken bei der Investitions- und Unterhaltsplanung mit, indem Sie Investitionsanträge bewerten und die Unterhaltsplanung analysieren.

Weitere Informationen zu dieser Stelle finden Sie im Internet unter:

www.stellen.sg.ch > Baudepartement

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

Siehe auch: Amtsblatt

SEK am Puls der Basis

Gutes kann noch besser werden: Nach Standortbestimmung geht die SEK/SVIT mit Präsident Dr. David Hersberger schwungvoll-zielstrebig in die Zukunft, mit durch Pascal Brühlhart und Daniel Mosch verjüngtem Vorstand. Die verdienten Urs Hauri und David Saxer werden geehrt.



SEK-Vorstand verjüngt (v.l.n.r.): Pascal Brühlhart, Beat Ochsner, Irène Marolf, David Hersberger, Irene Rommel (Assistenz) und Daniel Mosch im «Triago».

THOMAS KASAHARA* ●

TOP OF TOP. Nach 2011 in Bern tagt die schweizweite Schätzungsexpertenkammer SEK/SVIT mit der Generalversammlung vom 4. Mai 2012 im Kanton Basel-Land. Dies im architektonisch formvollendeten Triago der Planzer Transport AG, welche die Toplage von Pratteln an der Achse Basel-Zürich lange vor der Konkurrenz erkannt hat. Symbolisch findet der Treff zuoberst statt, eingeleitet um 10 Uhr mit Begrüssungskaffee in der Bar & Lounge mit Weitblick. Nach der GV folgt auf «Kick-off Speech» von Filialleiter Christian Vagli ein Blick hinter die Kulissen des Logistikunternehmens im neuen innovativen Logistikgebäude (www.planzer.ch).

SCHWEIZWEIT. Dr. David Hersberger, Präsident SEK/SVIT, begrüsst die zahlreichen Teilnehmer auf Hochdeutsch, um Mitgliedern aus der Romandie den Einstieg zu erleichtern. Die SEK strebt eine engere Zusammenarbeit mit der Romandie an. Martin Dunning, MRICS, SPG Intercity Genève, wird zu allen Vorstandssitzungen eingeladen und ist Auf-

nahmekommission-Vertreter für die Romandie.

SPECIAL. Besonders begrüsst Hersberger SVKG-Präsident Gerhard Rösch. Hersberger ist begeistert: «Auf unsere Anfrage hin wurden wir von Planzer mit offenen Armen empfangen – in der heutigen Zeit nicht mehr selbstverständlich. Ich freue mich deshalb sehr, dass der SEK/SVIT an diesem attraktiven Standort auch ein besonderer Einblick in ein modernes und führendes Logistikunternehmen gewährt wird.» Hersberger betont: «Fördermitglieder leisten einen substanziellen Beitrag zur Kammer und intensivieren den Fachaustausch.» Speziell begrüsst er Heinz M. Schwyter, CEO Homegate AG. Die bekannte Immobilienplattform homegate.ch ist seit März 2012 neues Fördermitglied.

AM PULS. Die SEK-Aktivitäten sind beeindruckend, was bereits der Jahresbericht 2011 aufzeigt. Hersberger hebt hervor: «Für den Vorstand sind die Resultate der 2011 mit Datenerhebung kombinierten Mitgliederbefragung dank repräsentativem Rücklauf sehr

aufschlussreich und Anlass für kommende Aktivitäten. Die SEK-Mitglieder sind mit den Leistungen der Kammer überwiegend zufrieden bis sehr zufrieden. Angeregt werden regelmässige Durchführungen von Erfa-Veranstaltungen, Steigerung des Bekanntheitsgrades der SEK und Verbesserung des Internetauftrittes.» Hersberger reflektiert: «Die Auswertung zeigte auch Schwachpunkte auf, so bei der SEK-Homepage und Auffindbarkeit der SEK-Experten.»

AUF KURS. «Wir sind ein gutes Stück weitergekommen», ist Hersberger überzeugt. Die SEK-Homepage wurde noch 2011 umfassend aktualisiert, überarbeitet und erweitert. Derzeit wird ein Login-Bereich mit vielen nützlichen Infos für die Immobilienbewertung exklusiv für die Kammermitglieder aufgebaut. Nebst Online-Mitgliederverzeichnis wird kontinuierlich ein PDF zur Verfügung gestellt. Dem Austausch dienende Erfa-Veranstaltungen werden weiter ausgebaut, dies in Basel, Bern, St. Gallen, Zürich sowie im Tessin.

OFFEN. Auf 20. September 2012 ist der «Valuation Congress 2012» im Kongresszentrum Thun geplant, der Jahreskongress der Immobilienbewertung. Mit dieser neuen SEK-Veranstaltung wird – im Gegensatz zu SEK- und SVKG-Mitgliedern vorbehaltenen Anlässen – eine Fachveranstaltung implementiert, die auch andere Teilnehmergruppen ansprechen und hohe Öffentlichkeitswirkung haben soll.

WERTSICHER. Das Rechnungsjahr 2011 konnte ausgeglichen abgeschlossen werden. 2012 werden trotz erhöhtem Werbe- und Internetaufwand erneut schwarze Zahlen budgetiert. Grosses Gewicht legt die SEK/SVIT auf die Ausbildung. 2011 wurden im Bewertungswesen personell SEK-unterstützte Kurse und Lehrgänge in Zürich und Bern durch die SVIT Swiss Real Estate School angeboten, neben Sachbearbeiterkursen und Vertiefungslehrgängen insbesondere das Intensivseminar «Sicherheit in Bewertungsfragen».

WERKVOLL. Das neue Schätzerhandbuch – voraussicht-



Erfahrungsaustausch pur: Mehrwert vor GV. Eindrucksvoll: Führung durch «Triago» und neues Logistikgebäude der Planzer Transport AG in Pratteln.

lich im Juni 2012 gemeinsam durch SVKG und SEK/SVIT herausgegeben – aktualisiert das praxisbewährte Werk. Bereits überarbeitet in 2. Auflage sind die Swiss Valuation Standards (SVS), herausgegeben durch RICS mit Mitautoren SEK/SVIT und SIV. Dies gegenüber 2007 mit Ergänzungen unter anderem zu Nachhaltigkeit und Immobilienbewertung, «Valuation Uncertainty» und Qualifikation des Bewertungsgutachtens. Am Center for Corporate Responsibility and Sustainability (CCRS) der Universität Zürich hat ein Forschungsteam einen Leitfaden zum Einbezug der Nachhaltigkeit bei der Immobilienbewertung mittels empirischer Daten erarbeitet. Einführung und Schulung sind 2012 vorgesehen. Beat Ochsner organisiert am 12. Juni ein Seminar.

DEMISSION POSSIBLE. Der SEK-Vorstand verliert zwei sehr verdienstvolle Persönlichkeiten. Urs Hauri, seit 2003 im Vorstand, war Prüfungsexperte Swiss Experts Certification SA (SEC) und in Prüfungskommission Immobilien-Bewerter mit eidg. FA sowie Arbeitsgruppe Schätzerhandbuch aktiv.

David Saxer, im Vorstand seit 2007, war auch sehr erfolgreich als SRES-Dozent und -Verwaltungsrat. Hersberger betont: «Die SEK profitierte sehr von der grossen langjährigen Erfahrung der beiden.»

FRISCHZELLEN. Neu gewählt in den Vorstand werden zwei junge Persönlichkeiten mit Affinität zu Tessin und Ostschweiz. Pascal Brühlhart, MRICS, Inhaber Brühlhart & Partners SA in Ponte Tresa, ist «Trilingue» und Kenner des Immobilienmarktes Tessin. Der 46-Jährige war zehn Jahre bei Credit Suisse



» Der Return von REIDA ist stark mit Faktor 3: Für jede erfasste Transaktion sind drei Abfragen gratis.»

FELIX THURNHERR, REIDA

Leiter Immobilienbewertungswesen Südschweiz. Er ist Kursverantwortlicher SIREA Tessin, CAS Real Estate Valuation, Dozent bei SUPSI, SVIT, SIV-SIREA und Bankiervereinigung Tessin. Daniel Mosch aus Rebesten SG ist Betriebsökonom FH St.Gallen und seit 2004 bei RT Immobilien Treuhand AG und

zuvor in der Stadtverwaltung tätig. Der 31-Jährige, seit 2011 jüngstes SEK-Mitglied, ist engagiert und erfolgreich.

SEHR BEWÄHRT. Dr. David Hersberger (Präsident seit 2011), Irène Marolf (seit 2004) sowie Beat Ochsner (seit 2008) werden im SEK-Vorstand bestätigt.

ON THE ROAD. Die Ressortberichte zeigen: Die SEK/SVIT ist auf dem richtigen Weg. Treffend stellt David Saxer, Ressort Schulung, fest: «Was gut ist kann noch besser werden», auch im Hinblick auf den Ver-

dringung erreichen. Der Umsetzungsprozess ist abgeschlossen: Das BBT hat die revidierte Prüfungsordnung letzte Woche genehmigt.»

REIDA. Felix Thurnherr informiert über REIDA (www.reida.ch). Die Datenbank für Immobilien-Anlageobjekte wird primär von der Branche als politisch neutrale, der Transparenz verpflichtete Non-Profit-Organisation getragen. Verlässlich und breit abgestütztes Zahlenmaterial ist für Bewerber grösste Hilfe. Deshalb unterstützt der SVIT die Gründung von REIDA aktiv. Der Datenschutz ist gewährleistet und in fünf Minuten eine Transaktion erfasst. Dafür sind drei Abfragen gratis. Das Login ist bestellbar. Hersberger doppelt nach: «REIDA ist für Bewerber von sehr grossem Interesse und ermöglicht zudem unabhängige Benchmarks. Die SEK ist aktiv dabei und unterstützt REIDA aktiv mit Daten.» ●

durchdringung erreichen. Der Umsetzungsprozess ist abgeschlossen: Das BBT hat die revidierte Prüfungsordnung letzte Woche genehmigt.»

REIDA. Felix Thurnherr informiert über REIDA (www.reida.ch). Die Datenbank für Immobilien-Anlageobjekte wird primär von der Branche als politisch neutrale, der Transparenz verpflichtete Non-Profit-Organisation getragen. Verlässlich und breit abgestütztes Zahlenmaterial ist für Bewerber grösste Hilfe. Deshalb unterstützt der SVIT die Gründung von REIDA aktiv. Der Datenschutz ist gewährleistet und in fünf Minuten eine Transaktion erfasst. Dafür sind drei Abfragen gratis. Das Login ist bestellbar. Hersberger doppelt nach: «REIDA ist für Bewerber von sehr grossem Interesse und ermöglicht zudem unabhängige Benchmarks. Die SEK ist aktiv dabei und unterstützt REIDA aktiv mit Daten.» ●



*THOMAS KASAHARA
Redaktor Immobilien

Jubiläum im Herzen der Schweiz

Der SVIT Zentralschweiz blickt an seiner Jubiläums-GV vom 11. Mai 2012 im Hotel Schweizerhof in Luzern auf 75 Jahre eindrucksvolle Verbandsgeschichte zurück. Gleichzeitig werden die Weichen für eine erfolgreiche Zukunft gestellt.



Frühlingshafte Leuchtenstadt Luzern mit Hausberg Pilatus. Hotel Schweizerhof, erste Adresse und Jubiläumsort für 75 Jahre SVIT Zentralschweiz.

THOMAS KASAHARA •

HOFLEBEN. Im 19. Jahrhundert gaben sich Staatsoberhäupter und Kulturgrössen wie Leo Tolstoi und Mark Twain im Hotel Schweizerhof die Klinke in die Hand. Das 1845 eröffnete Hotel ist ein geschichtsträchtiges Gebäude mit historischem Dekor. Dank Positionierung als Festivalhotel ist das 5-Sterne-Haus an bester Lage im Herzen der Schweiz im Zentrum von Luzern noch heute für Prominenz eine feste Grösse.

HEIMSPIEL. Am 11. Mai 2012 gehört der «Schweizerhof» dem SVIT Zentralschweiz – dies für 75 Jahre erfolgreiche Verbandstätigkeit. Nach Check-in um 16 Uhr in der weiträumigen Hotelhalle findet der Willkommens-Apéro mit rund 170 Teilnehmern nicht in der Hotelhalle mit neubarocken Stuckmarmorsäulen statt, sondern beim Hotelvorplatz. Petrus spielt mit. Das sonnige Wetter als Abwechslung zum verregneten Mai unterstreicht einmalige Aussicht auf Vierwaldstättersee, historische Altstadt und imposante Bergwelt. Selbst Hausberg Pilatus zeigt seine Schokoladenseite.

OFFIZIELL. Die Generalversammlung mit 114 Stimmberechtigten tagt im Bringolfsaal, 1887 von Arnold Bringolf-Hauser als eigenständiger eingeschossiger Baukörper in «Neo-Louis XVI» an den Hotelkomplex angefügt. Begleitpersonen haben die Wahl: Spaziergang durch Luzerns Mittelalter oder «Get on the train» mit City Train durch Luzern.

GUT GEFÜHRT. Walter Hochreutener führt versiert durch die GV, mit erlaubter Tenuerleichterung: «Es ist schon zwei Tage warm in Luzern. Entledigen Sie sich Ihrer Kittel, damit Sie nicht ersticken.» So wird aus «Schweizerhof» nicht «Schwitzerhof». Hochreutener wird ernst: «Am 3. Mai 2012 ist Ehrenmitglied Röbi Birrer verstorben, der sich über viele Jahre engagierte und auch Mitglied des Zentralvorstandes, der heutigen Geschäftsleitung des SVIT Schweiz, war. Bitte erheben Sie sich zu seinem Gedenken.»

LICHT & SCHATTEN. Hochreutener ist nach Begrüssung vieler illustrier Teilnehmer überzeugt: «75 Jahre SVIT Zentralschweiz. Wir dürfen stolz sein. Gegrün-

det 1937 in einer Krisenzeit, sahen bereits die Gründungsmitglieder in der Krise die Chance. Es folgte sehr gute Arbeit über alle Dekaden.» Die 1937 durch einige professionelle Liegenschaftsvermittler gegründete Sektion Luzern schliesst sich dem Schweizerischen Zentralverband der Liegenschaftsvermittler (ZLBV) an, der heute SVIT Schweiz heisst. Die später auf Luzern-Innerschweiz erweiterte Institution wird 1972 in Schweizerischer Verband der Immobilien-Treuhänder, Sektion Luzern-Innerschweiz und vor circa 25 Jahren in Sektion Zentralschweiz umbenannt, welche die Kantone Luzern, Nidwalden, Obwalden, Uri, Zug und den inneren Kantonsteil von Schwyz umfasst. Seit rund zehn Jahren ist der SVIT Zentralschweiz Mitglied des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft, der Berufs- und Standesorganisation der professionellen Immobiliendienstleister.

BESTE WERBUNG. Ergänzend zum schriftlichen Präsidentenbericht hebt Hochreutener hervor: «Wir organisieren im Auftrag des SVIT Schweiz das

Plenum 2012, beste Werbung für die Leuchtenstadt und die Zentralschweiz.» Er betont: «Der SVIT Zentralschweiz hat die Professionalisierung des Dachverbandes mitgetragen und unterstützt.» Der Präsidentenbericht wird mit grossem Applaus genehmigt.

SOLIDER TROPFEN. Finanzchef Mario Pelli bringt die Jahresrechnung 2011 auf den Punkt: «Freude herrscht dank sattem Gewinn und solider Finanzlage zum Jubiläum, mit kleinem Wermutstropfen: Wir werden den Gewinn heute wieder ausgeben: Freuen Sie sich und geniessen Sie es.» Auch das Budget 2012 mit leichtem Gewinn ist ausgewogen, dank getätigter Rückstellungen für Jubiläums-GV und SVIT Plenum.

CHANGE MANAGEMENT. Der Vorstand ist im Wandel. Die Amtszeit des Präsidenten geht nach acht Jahren statutengemäss zu Ende. Hochreutener ist überzeugt: «Nach 18 Jahren im Vorstand darf ich mit ruhigem Gewissen abtreten und das Zepter in andere Hände übergeben. Es ist wichtig, rechtzeitig jungen Leuten Verantwortung zu über-



Gut vernetzter SVIT Zentralschweiz mit Kanton und Stadt Luzern: Thomas Ineichen, Reto Wyss/RR, Ruedi Meier/SR und und Walter Hochreutener.

tragen.» Weiter stellt zum Bedauern des Vorstandes Thomas Ineichen sein Amt als Ressortleiter Aus- und Weiterbildung zur Verfügung. Der Präsident verdankt Ineichens 14-jährige verdienstvolle, sehr engagierte Vorstandstätigkeit.

Neues Vorstandsmitglied wird Marc Furrer, MAS Immobilienmanagement und Immobilien-Vermarkter und -Bewirtschafter mit eidg. FA. Der 30-Jährige ist seit sieben Jahren bei Welcome Immobilien AG, Emmenbrücke, aktiv in der Immobilienvermarktung, -beratung und -bewertung.

Die bisherigen Vorstandsmitglieder Andreas Baumann, Andreas Grebhan, Christian Marbet und Mario Pelli werden in globo einstimmig wiedergewählt.

ZEPTERWECHSEL. Hochreutener freut sich, dass Christian Marbet sich als Präsident zur Verfügung stellt. Der eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder und Marketing-Planer mit eidg. FA, ist Mitinhaber der Marbet Immobilien AG, Luzern. Das bisherige Vorstandsmitglied ist ausgewiesene Fach- und Führungsperson und war in den

letzten 13 Jahren auch als Dozent für regionale Lehrgänge tätig.

Marbet, glanzvoll zum neuen Präsidenten des SVIT Zentralschweiz gewählt, dankt den Mitgliedern für ihr Vertrauen sowie dem Vorstand für die optimale Einführung und freut sich, dieses anspruchsvolle Amt in Zukunft auszufüllen. «Ich habe mir extra einen neuen Anzug gekauft», meint er scherzhaft. Ein besonderer Dank gilt dem SVIT Schweiz: «Herr Gribi, was Sie als Präsident in den letzten Jahren gemacht haben, ist ein Quantensprung.»

STADTGRUSS. Stadtrat Ruedi Meier, Sozialdirektion Luzern, zeigt humorvoll, dass es mit Luzern weiter aufwärts geht: «Ich stelle das Mikrofon vorsorglich höher, nachher kommt Reto Wyss.» Der studierte Historiker hat recherchiert, was vor 75 Jahren zur Gründung des SVIT Zentralschweiz führte. 1937 war Krisenzeit mit wenig Investitionen und schlechten Wohnverhältnissen, doch herrschte Aufbruchstimmung wie Landgeist mit dem Selbstverständnis, die Schweiz zu stärken – auch in Bezug auf ei-

gene Kräfte. Daher bemühten sich nach dem zweiten Weltkrieg alle, Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Meier ist überzeugt: «Der SVIT Zentralschweiz steht an wichtiger Schnittstelle. Die seriöse, engagierte Immobilienbranche ist gefordert. Immobilieneffizienz steht im ökonomisch-ökologischen Fadenkreuz.»

Die Stadt Luzern ist im Umbruch: Viel kaum zusammenhängende Gewerbe- und Büroflächen, bald Abstimmung zum Ausmass künftigen gemeinnützigen Wohnungsbaus und aktuelle Bau- und Zonenordnung mit dem Ziel, die Stadt mit grüner Kuppe beizubehalten – trotz Verdichtung. Meier dankt: «Wir sind froh über den SVIT auf nationaler und kantonaler Ebene. Auch in 150 Jahren braucht es noch Wohnungen.»

REGIERUNGSNOTE. Reto Wyss, Regierungsrat des Kantons Luzern, gratuliert ebenfalls: «Als ehemaliger Unternehmer kenne ich das etwas gespannte Verhältnis zwischen Politik und Wirtschaft. Die Regierung weiss sehr wohl: Die Immobilienwirtschaft ist ge-

wichtiger wirtschaftlicher und sozialer Faktor für die Entwicklung unserer Region. Von ihrem Verhandlungsgeschick hängt die Zukunft ab. Als ehemaliger Bauingenieur möchte ich Brücken zwischen Politik und Wirtschaft schlagen.» Die Wohnpolitik gewinnt im Regierungsrat an Bedeutung: Der Leerwohnungsbestand ist sehr tief. Spannungsfeld sind Wohneigentum an schöner Lage, gemeinnütziger Wohnungsbau und haushälterischer Umgang mit dem Boden. Wyss schätzt den SVIT Zentralschweiz als konstruktive Kraft. «Wer, wenn nicht Sie von der Immobilienwirtschaft wissen, was haushälterischer Umgang ist.»

GEWERBE. Zentralvorstand Bruno Müller überbringt beste Grüsse des Gewerbeverbandes Kantons Luzern, dies zeit-effizient mit Dank und Präsent und betont: «Thomas Ineichen war als Bindeglied zu Ihrem Verband für uns ein sehr verlässlicher Partner.» Er dankt auch dem bisherigen, dem neuen Präsidenten sowie Marc Furrer für die aktive Mitarbeit im SVIT Zentralschweiz.



» Entscheidend ist, das Schiff auf dem richtigen Fluss in die richtige Richtung zu führen.«

WALTER HOCHREUTENER, ABTRETENDER PRÄSIDENT SVIT ZENTRALSCHWEIZ AN SEINEN NACHFOLGER.



Anregender Apéro bei bester Witterung vor dem «Schweizerhof» mit Verbandsprominenz und Würdenträgern aus Stadt und Kanton Luzern.

GRUSSFINAL. Dachverbandspräsident Urs Gribi zollt höchsten Respekt: «Sie dürfen auf SVIT Zentralschweiz und sich stolz sein. Herzlichen Dank von Seiten des SVIT Schweiz. Ihre Würdenträger haben über 75 Jahre eine der höchsten Leistungen vollbracht. Dies ist wunderbar.» Gribi betont: «Walter Hochreutener ist ein topseriöser Vertreter der Immobilienwirtschaft, sehr fleissig und stets präsent. Ich bedaure ausserordentlich, dass er kürzertritt. Herzlichen Dank Walti, die zehn Jahre mit dir waren einmalig schön.»

Gribi ist überzeugt, dass auch der verdiente Thomas Ineichen der Immobilienszene erhalten bleibt. «Beiden scheidenden Personen grossen Dank mit kräftigem Applaus! Ich gratuliere Präsident Marbet. Sie sind Teil davon, beim SVIT weiterhin Quantensprünge und den SVIT Zentralschweiz glücklich zu machen.» Zu Neuvorstand Furrer: «Sie haben mit dem Eintritt in den Vorstand des SVIT Zentralschweiz beste Voraussetzungen für gemeinsames Weiterkommen geschaffen.»

TRAGFÄHIG. Bester Dank geht an die Sponsorenpartner V-

Zug AG, Schindler Aufzüge AG, Walter Meier AG, Krüger + Co. AG, Sabag Luzern AG und Mobil-Versicherungen.

STARKE LEISTUNG. Walter Hochreutener, während vier Amtsperioden Präsident des SVIT Zentralschweiz, führte den Verband weitsichtig und schuf dank verantwortungsvoller Entscheide mit seinem Vorstand eine gute Basis für er-



» Der Regierungsrat weiss: Die Immobilienwirtschaft ist gewichtiger wirtschaftlicher und sozialer Faktor für die Entwicklung unserer Region.»

RETO WYSS, REGIERUNGSRAT KANTON LUZERN SOWIE BILDUNGS- UND KULTURDIREKTOR

folgreiches Gedeihen der Berufsorganisation. Die von ihm hochgehaltenen Tugenden des Erfolgs lebte er vor und verlor seriöses Arbeiten und Bescheidenheit auch in Zeiten des Erfolgs nie aus den Augen. Hochreutener ist ein Mann der Tat und nicht der grossen Worte. Bezeichnend daher nebst Dank an alle auch

seine Schlussworte: «Ich durfte in einer überaus bewegten Zeit den SVIT Zentralschweiz führen und viele wichtige Veränderungen des Verbandes im letzten Jahrzehnt mitgestalten. Sie haben mit Ihrer Offenheit und mit Respekt gegenüber den Entscheiden mich und den Vorstand in der Tätigkeit unterstützt. Es war für mich eine motivierende Zeit und neben der Arbeit hat es

auch viele schöne persönliche Kontakte und Erlebnisse gegeben. Danken möchte ich allen für das grosse Vertrauen, die Kameradschaft und für die vielen guten und lehrreichen Diskussionen. Ich appelliere an Sie, liebe Mitglieder, auch meinem Nachfolger die gleiche Unterstützung und das Vertrauen entgegenzubrin-

gen. Der Vorstand braucht auch Ihre Unterstützung und ist periodisch auf Rückmeldung aus dem Mitgliederkreis angewiesen, damit er den Puls und die Anliegen spüren kann. Persönlichkeiten werden nicht durch schöne Reden geformt, sondern durch Arbeit und eigene Leistung. Wahre Lebensweisheit besteht darin, im Alltäglichen das Wunderbare zu sehen. Mehr als die Vergangenheit interessiert mich die Zukunft, denn in ihr gedenke ich zu leben.»

ADLER VERPFLICHTET. Kontrast zur GV ist das Referat zur Faszination «Extrem-Gleitschirmfliegen». «Als Sportler am Jubiläumsanlass mitzumachen ist echte Herausforderung», so Christian «Chrigel» Maurer und Thomas Theurillat. Maurer ist Test- und Wettkampfpilot beim Schweizer Gleitschirmhersteller Advance. Der «Adler von Adelboden» mit unglaublichem Fluggefühl ist bescheiden, trotz Erfolgen wie Schweizer-/Europameister, dreifacher Gesamtweltcup-sieger mit Weltrekorden im Infinity Tumbling und Distanzfliegen (www.chrigel-maurer.ch).



Beat the SVIT: «The Double Beats», im Beatles-Jubiläumsjahr doppelt gute Wahl. Präsident Marbet ehrt Ineichen und Hochreutener bühnenreif.

Theurillat, Bergführer und Kenner für Aufstiege, Psychologe mit Weiterbildung in lösungsorientiertem Coaching ist bodenständig, ausser beim Basejumpen (www.oneday.ch). Bei Sportlern und Geschäftsleuten hat sich bewährt, Ziele lösungsorientiert anzupacken und theoretisches Wissen psychologischer Forschung mit praktischem Handwerk und Training zu verbinden. Theurillat zeigt, dass der Kopf der wichtigste Muskel eines Sportlers ist, und kennt das Gefühl, an seine Grenzen zu gehen. Als Coach und Begleiter von Maurer hat er mit diesem die Non-Stop-Alpen-traversierung «Red Bull X-Alp» 2009 und 2011 gewonnen. Mit kommentierten Filmausschnitten wird die 5. Non-Stop-Alpen-traversierung mit 1800 km in 30 Minuten hautnah erlebbar. Ziel war: Schnell von Salzburg nach Monaco, aber sicher. Maurer macht klar: «Jeden Meter, den ich nicht fliegen kann, muss ich laufen.» Ausser fixer Wendepunkte ist alles individuelle Planung.

Theurillat ist überzeugt: «Man muss am richtigen Tag am richtigen Ort sein. Eine Rei-

se von 1800 km ist fast nicht planbar. Wir planteten Szenarien, um Zeit zu sparen.» Maurer bestätigt: «Es ist reines Gefühl, Timing und Erfahrung. Deshalb machte ich Lauftrainings bei Nacht und Regen. Bist du auf dem Hund, ist es schwierig, stets am Limit unterwegs zu sein, aber nie darüber. Ziel war, immer kleinere Landeplätze anzufliegen. Wir lernten über uns und unsere Motivation. Geholfen hat gemeinsame Motivation auf Teilziele, Besinnung auf eigene Stärken und das Beste aus der Situation zu machen. Gleitschirmfliegen ist Entscheiden und Priorisieren, stetes Abwägen: Was ist das Schnellste, Frechste, aber auch Sicherste. Verwirrt zu sein, ist einer der besten Zustände: Dann fängt man an, sich die richtigen Fragen zu stellen.» (www.redbullalp.com). Fazit: Nur ein eingespieltes Team kann über so lange Zeit und Strecken solche Leistungen erbringen. Dies hat auch der SVIT Zentralschweiz bewiesen.

«SVITLES». Das anschliessende Galadinner überzeugt mit Comedy und Highlights der «The

Double Beats», Top-Coverband der ebenfalls Jubiläum feiernden Beatles. Die Gäste werden kulinarisch und önologisch würdig verwöhnt im grossen Zeugheersaal von 1865 des Architekten Leonhard Zeugheer in Neurenaissance-Stil mit prächtiger Stukatur und fantastischer Akustik. Marbet ehrt bühnenreif Organisationskomitee mit Thomas Ineichen, Andreas Grebhan und Marianne Arnet für das 75-Jahrjubiläumsprogramm, sowie Hochreutener und Ineichen einzeln. Dies mit der Formel: «75, 32=18+14».

Hochreutener (ab 1994) und Ineichen (ab 1998) schufen bleibende Werte. «Total ergibt dies 32 Jahre Riesenleistung im Vorstand. Im Namen aller Mitglieder und des Vorstandes danke ich herzlichst. Euer Einsatz war echt hammermässig und verdient grössten Respekt.» Alle Teilnehmenden werden ebenfalls beschenkt, symbolhaft mit Victorinox Sackmessern mit eingraviertem Logo des SVIT Zentralschweiz, ein doppelt beständiger und zuverlässiger Schweizer Wert. ●

ANZEIGE

Schweizer

Umweltfreundlich und ästhetisch.
Sonnenenergie-Systeme von
Schweizer.



www.schweizer-metallbau.ch

Raumplanung im Fokus

Der SVIT Zürich präsentiert an seiner GV 2012 im Flughafen Zürich einen traumhaften Überflieger-Jahresabschluss. Künftig wird der SVIT Zürich auch politisch vermehrt Einfluss nehmen. Gastreferent SGV-Direktor Bigler zeigt aktuell die Problematik der Raumplanung Schweiz auf.

THOMAS KASAHARA •

DANKSTELLE. Rund ein Jahr nach der Generalversammlung 2011 tagt am 10. Mai 2012 die GV des SVIT Zürich wieder im Prime Center 1 im Flughafen Zürich. Nach Korpskommandant André Blattmann kann mit Hans-Ulrich Bigler, Direktor Schweizerischer Gewerbeverband SGV, erneut ein hochkarätiger Referent gewonnen werden (siehe Beitrag auf Seite 57). Bigler stellt eloquent klar: «Entweder bringe ich Folien mit oder ich habe etwas zu sagen.» Dass der SVIT und damit die Immobilienwirtschaft Einsitz in der Gewerbekammer haben, ist wichtig: «Wohneigentum wird immer mehr zur Worthülse.»

Nach der SVIT-Hymne, perfekt eingestimmt, führt Präsident Jürg Müller erfrischend und speditiv durch die Traktanden. Dies nach herzlichem Dank an Gastgeber Flughafen Zürich, vertreten durch Claudio Sani, an die zahlreichen Teilnehmenden samt Ehrenmitglieder Paul Akeret, Alois Weibel und Freimitglied Willy Vanoni. Anwesend sind auch Hans Peter Egloff, Präsident VZI, und Prisca Lack, VZI, sowie Albert Leiser, Direktor HEV Zürich. Freude bereiten die Vertreter der Sponsoren SwissCaution und UPC Cablecom: «Diese haben schon letzte GV gesponsert und dürfen es auch nächstes Mal wieder tun», so Müller schalkhaft. Freudig stimmt auch die stattliche GL-Delegation des SVIT Schweiz mit Urs Gribi, Tayfun Celiker, Stephan Wegelin und Marcel Hug.

STILLEBEN. Usanzgemäss folgt der visuelle Jahresbericht, designed von Marnie Baldessari, Leiterin Verbandswesen, mit musikalisch unterlegten Eckpunkten des vergangenen

Verbandsjahres. Müller freut sich: «Der Vorstand ist personell nicht verändert, in der durch Assistentin Monika Da Cunha verstärkten Geschäftsstelle herrscht Ruhe.» 2011 war geprägt von «normalem Geschäftsverlauf, ohne grosse Turbulenzen, Unruhen und Verbrechen». Phänomen war eine eklatante Häufung von Reklamationen über Mitglieder bei der Geschäftsstelle.

ERFREUT. Vizepräsident Dieter Beeler präsentiert mit Dank an die Sponsoren das 2011 erneut interessante, vielfältige Angebot: 8 Stehlunches (durchschnittlich 80 Teil-



» Raumplanung ist nie Selbstzweck, sondern Mittel im Dienst von Wirtschaft und Gesellschaft.«

Hans-Ulrich Bigler, Direktor Schweizerischer Gewerbeverband sgV

nehmer), Sommerevent Projekt Europaallee Zürich (60), Herbstevent im Sihlcity Zürich (60) mit Vorstellung Bildungsreform SVIT Schweiz und Kinofilm-Vorführung «Horrible Bosses» sowie verzaubernder musikalischer Jahresschluss im «Park Hyatt» Zürich (180).

Beeler behält Bodenhaftung: «Wir waren nicht nur erfolgreich. Die Plattform After Work Drinx mit durchschnittlich 30 Teilnehmern wird eingestellt, nach gemeinsam mit den Sponsoren erfolgreichem Abschluss.» Er betont: «Die jüngere Generation bleibt für den SVIT Zürich ein Thema» und ist für Anregungen dankbar. Beeler freut sich: «Das 2010 eingeführte Sponsorenkonzept hat sich auch im zweiten Jahr bewährt. Die Events können gratis besucht wer-

den, was zu mehr Teilnehmern und zu grösserer Plattform für die Sponsoren führt. Dank Sponsoren besteht erhöhte Flexibilität bei der Wahl der Lokalitäten und Referenten.» Aufgrund positiver Nachfrage konnten 2012 die Preise leicht angepasst werden. Die Stehlunches sind für Sponsoren bereits ausgebucht, aber bei Sommer- und Herbstevent sowie Jahresschluss ist derzeit noch Platz. Auch 2012 hat viel zu bieten, nebst 8 Stehlunches, Sommer- sowie Herbstevent. Der Jahresschluss 2012 findet erneut im «Park Hyatt» Zürich statt: «Wir waren 2011 begeistert», so Beeler. Auch ohne Af-

werden diese Themen wieder aufgreifen.» Sie ist für 2012 zuversichtlich: «Alle Referenten konnten wieder gewonnen werden, und dies ist matchentscheidend.» Zwei Vertiefungslehrgänge Bewirtschaftung und drei Klassen Gesamtlehrgang Immobilienbewirtschaftung FA stehen bereits sowie 11 Sachbearbeiterkurse mit sehr guten Teilnehmerzahlen: «Der Übergang in neue Lehrgänge ist mit Bravour gemeistert.»

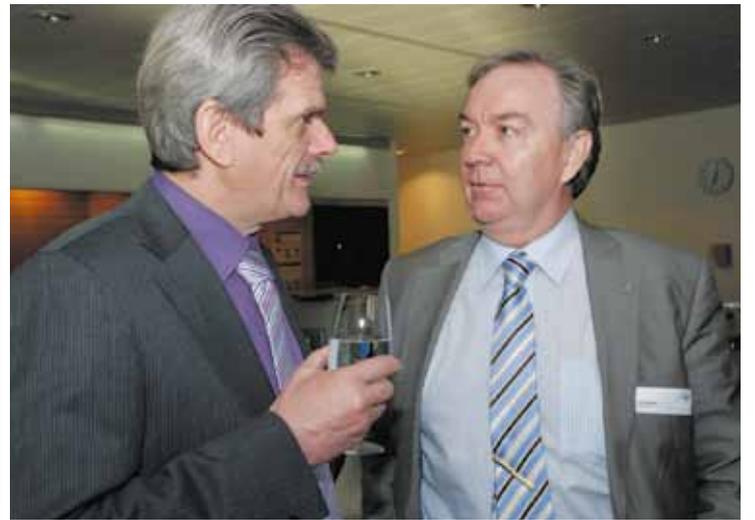
QUALITÄT ZÄHLT. «Trotz hochsommerlicher Temperatur konnte die SVIT Immobilien-Messe 2011 mit rund 3000

ter Work Drinx wird der Sponsoringertrag voraussichtlich auf Vorjahresniveau bleiben. Betont wird der komplette Relaunch mit Neuauflage der Berufsbildbroschüre mit Zielpublikum Jugendliche.

BEI DER SACHE. Andrea Anliker zeigt die sehr gute Entwicklung der Aus- und Weiterbildung: 380 Teilnehmer besuchten die teils mehrfach durchgeführten fünf verschiedenen Sachbearbeiterkurse. «Da diese so gut nachgefragt werden, sehen wir vom SVIT Zürich Potenzial, uns bei den jungen Leuten zu etablieren.» Spannend sind die zwei halbtägigen Workshops: Überbucht bei «Mietstreitigkeiten – neue ZPO» und stark nachgefragt bei «Mediation als Alternative». Anliker betont: «Mediation ist ein Bedürfnis unserer Zeit, und wir

Besuchern numerisch weniger, aber qualitativ mehr Besucher begrüssen», so Pascal Stutz gemäss Umfrage bei den Ausstellern. Der Zuspruch der meisten Aussteller und Sponsoren für 2013 ist bereits erfolgt.

DAS BOOT IST TOLL. «Am 29. August 2011 sind wir das erste Mal in See gestochen.» Da wir bei der Immobilienmesse exklusives Sponsoring haben, aber keinem Interessenten absagen wollten, wurde die Idee von Immo-Boat entwickelt. Vehikel war die Panta Rhei, die mit 200 Gästen an ihre Kapazitätsgrenze kam, doch durften viele Teilnehmer das Referat am Oberdeck geniessen. Die Podiumsteilnehmer kamen nach dem Referat von Dr. Thomas Borer – der analysierte, dass der



Den Energiever- brauch komfortabel auswerten

Mit dem Energiedaten-
management von ista

- detaillierte Verbrauchsvergleiche
- übersichtliche Energieanalysen
- ista Funksystem symphonic radio net mit dem doprimo 3 radio net als starke Basis



ista swiss ag

Riedtalstrasse 22 ▪ CH-4800 Zofingen

Telefon 062 746 99 00 ▪ Fax 062 746 99 22

info@ista-swiss.ch ▪ www.ista-swiss.ch

ista

Schweizer Immobilienmarkt im internationalen Vergleich besser strukturiert und aufgebaut ist – überein, dass 2011 keine Immobilienblasengefahr bestand. Das zweite «Immo-Boat» startet am 27. August 2012: «Der Referent ist noch geheim, aber es wird spannend», verspricht Stutz.

ABRECHNUNG. Geschäftsführer Martin Müller bringt die Jahresrechnung auf den Punkt: «Nach Wendejahr 2010 war für 2011 das Ziel, ein gutes Resultat zu erzielen. Wir haben es fast doppelt geschafft!» Der 91% über Budget liegende Gewinn lässt Investoren erblassen. Beim Budget 2012 wird mit einem Gewinn im Vorjahresbudgetbereich gerechnet. Der Präsident dankt Vorstand und Geschäftsstelle stolz: «Wir konnten gemeinsam das Schiff auf Kurs halten und einige interessante Aktivitäten anbieten, welche die anständigen Mitgliederbeiträge rechtfertigen.» Zudem konnten die Kontakte zu SRES, VZI, HEV und KGV gefördert und ausgebaut werden. Finaler Dank gilt Kommissionsmitgliedern und Heerscharen von Experten, Mitgliedern des SVIT Zürich und wieder gewählter Revisionsstelle OBT.

ERNTE. Langjähriger Einsatz wird belohnt: Kurt Stamopoulos und Peter Fehr werden zu Freimitgliedern gekürt. Geehrt für 25 Jahre Mitgliedschaft bzw. Eintritt 1987 werden Werner Imholz, Othmar Wildhaber, Urs Schwander, Alfred Baumgartner (Baumgartner Immobilien AG) und Marianne Voillat (Consulta AG).

ETWAS LEISER. Speziell geehrt wird Albert Leiser, mit 98 von 118 Stimmen sehr glanzvoll zum Gemeinderatspräsidenten und höchsten Stadtzürcher

gewählt. Leiser dankt herzlich: «Ich werde weiterhin Lobbyist sein, bin jedoch ein Jahr ruhig und sage es anderen.»

FREUDIG BLAU. Einstimmig mit blauer Stimmkarte wird genehmigt, den Motivationsbeitrag an ausbildende Mitgliederfirmen zu reduzieren, da durch die Allgemeinverbindlichkeitserklärung des Berufsbildungsfonds zusätzliche Mittel in die OKGT fließen. Marcel Hug, SRES, schliesst: «Bitte zahlen Sie die Rechnung mit Freude: Wir sind die erste kaufmännische Branche, welche die Allgemeinverbindlichkeitserklärung des Berufsbildungsfonds geschafft hat.»

STURMWARNUNG. Dachverbandspräsident Urs Gribi gratuliert dem SVIT Zürich zum einmalig beispielhaften Umsetzungsgrad. Inspirierend findet er die Idee des Immo-Boat. Gribi zeichnet den SVIT als Riesenfirma mit holding-ähnlichen Zügen und Flaggschiff SVIT Swiss Real Estate School. Mit der SVIT Verlags AG konnten professionelle Strukturen für die «Immobilien» und «MietRecht Aktuell» geschaffen werden und mit der SVIT Summit GmbH im Reisebereich.

Im Politischen ist derzeit Hauptaufgabe: Sich wehren gegen Böses, welches auf die Immobilienwirtschaft zukommt. Dies mit Fingerzeig auf Corporate Governance im BVG, wo Unheil droht, dass SVIT-Bewirtschafter künftig nicht mehr Bewirtschaftungen für Pensionskassen ausführen können sollen. Gribi ist empört: «Es ist teils katastrophal, was aus Bundesbern auf uns zukommt.» Jürg Müller bekräftigt: «Der SVIT Zürich mit seinem Kampffonds für politische Themen wird künftig vermehrt darauf zurückgreifen.» ●

WIEVIEL PLANUNG VERTRÄGT DER MARKT?



SGV-Direktor Hans-Ulrich Bigler bietet Denkanstösse zur Raumplanung.

Bigler stellt klar: Die Raumplanung ist nie Selbstzweck, sondern Mittel im Dienst von Wirtschaft und Gesellschaft. Sie muss günstige Voraussetzungen für Wettbewerbsfähigkeit schaffen. Raumplanung darf nicht behindern, sondern muss fördern. Nachhaltigkeit hat soziale, ökonomische und ökologische Dimensionen, die stimmen müssen. Fazit: Der Markt trägt nur absolut Notwendiges, d.h. Planung braucht maximal viel Markt.

● **FOKUS.** Raumentwicklung ist für den SGV eine Schlüsselgrösse für Standortqualität. Raumentwicklung muss im Dienst für Gesellschaft und Wirtschaft stehen und nicht umgekehrt. Der Produktionsfaktor Boden ist wichtig, der Wettbewerb hart. Preise an guten Lagen sind in die Höhe geschneit. Auch die KMU-Wirtschaft beansprucht notwendiges Land zu fairen Bedingungen. Oberstes SGV-Ziel ist der Abbau fiskalischer KMU-Belastungen. Dahinter steht ein wirtschaftspolitisches Wachstumsprojekt. Regulierungskosten bewirken unproduktive Unternehmer. Eine Reduktion

der Regulierungskosten um 10% bedeutet 2% Wachstum pro Jahr. Der SGV lehnt alles ab, was im Widerspruch zum SGV-Regulierungskonzept ist. Bigler stellt fest: «Die Raumplanung ist derzeit Grossbaustelle», mit Hinweis auf Revision 1 und 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG), Raumkonzept und zweite Wohneigentumsförderungsinitiative.

Bigler fokussiert auf fünf raumrelevante Fragestellungen:

1. LANDSCHAFTSINITIATIVE. Mentalitätsmässig ist die Landschaftsinitiative wie die Zweitwohnungsinitiative, aber viel umfassender. Die Übergangsbestimmungen mit 20 Jahren bedeuten faktisch Baustopp. Wird nicht mehr eingezont, steigen Baulandpreise und Wohnen wird teurer. Gemeinden, die zu viel Bauland ausgediehen haben, werden belohnt. Verstärkte Bundeskompetenz heisst auch Einschränkung des Föderalismus.

2. MEHRWERTABGABE. Der Bundesrat unterbreitete aus Angst einen Gegenvorschlag, was oft noch schlimmer ist als eine Initiative, mit Landumlegung und Bauverpflichtung. Das Parlament – von kantonalen

Baudepartementen unterstützt – verschärfte, darauf hoffend, die Initiative werde zurückgezogen. Die Nationalratsvorlage hat zahlreiche interventionistische Züge und Giftzähne wie mindestens 20% Abgabe bei Neueinzonung, Rückzonung überdimensionierter Bauzonen und Bauverpflichtung.

3. WIRTSCHAFTSARTIKEL IM RPG. HEV und SGV haben nun Einsitz bei grundlegenden längerfristigen RPG-Revisionen. Es gibt funktionale Räume, z. B. Agglomerationen Basel und Zürich. Bern ist Hauptstadtregion, der Rest «Heidiland» bzw. Berggebiet. Es gibt klare Regeln für Bauen ausserhalb der Bauzone. Der SGV verschliesst sich nicht à priori, v. a. nicht gegen verdichtetes Bauen. SGV-Forderungen sind keine neuen Planungsinstrumente und KMU-freundlich vereinfachter Vollzug sowie bessere Berücksichtigung wirtschaftlicher Interessen.

4. RAUMKONZEPT SCHWEIZ. In aller Regel führt Zentralisierung nicht zu besseren Lösungen. Der SGV verlangt Überarbeitung des Raumkonzeptes und Re-dimensionierung auf raumrelevante Fragen.

5. SCHUTZ LANDWIRTSCHAFTSLAND. Jede Sekunde werden 76 m² Agrarland verschlungen. Der SGV ist bereit, die Landwirtschaft in ihren Anliegen zu unterstützen, aber strikte Walderhaltung ist kein Tabu und Beschränkung auf den Kerngehalt der Landwirtschaft erforderlich (insb. nicht für Nebenerwerbstätigkeit), da KMU andere Kostenstrukturen als die Konkurrenz haben: Gleichbehandlung der KMU ist entscheidend. Die Bauern wollen leider Fünfer und Weggüli zugleich. ●

FM Day zieht 180 Fachleute an

Die Jahrestagung der FM Kammer des SVIT, der FM Day, ist zum festen Bestandteil des Kalenders in der Facility-Management-Branche geworden. In diesem Jahr setzte der Anlass mit 20% mehr Teilnehmern eine neue Rekordmarke.



Der FM Day im Tagungszentrum Bocken in Horgen ZH ist für die FM-Branche ein «jour fixe» in der Agenda.

RETO WESTERMANN* ●

ZWANZIG PROZENT ZUWACHS. Feuerwehrrübungen für die wichtigsten Reparaturen oder gleich abbrechen und neu bauen? So lässt sich der Stand der Dinge in Sachen Facility Management (FM) bei Gebäuden in China kurz umschreiben. «Es gibt derzeit in China so gut wie kein Facility Management», sagte Paul Stadlöder am FM Day in Horgen. Stadlöder

» Es gibt derzeit in China so gut wie kein Facility Management.«

PAUL STADLÖDER

der ist Gründungsmitglied des Branchenverbandes RealFM in Deutschland und Berater bei Facility Management Consulting in München. Die Zeiten als man in China ohne organisiertes FM auskam, dürften sich aber bald ändern. Stadlöder baut dort derzeit für einen deutschen Automobilhersteller das Facility Management in einer neuen Autofabrik auf. Was er dabei erlebt, schilderte er in spannenden Anekdoten den Teilnehmern des FM

Day. So sieht sich Stadlöder etwa mit einer Personalfluktuation von 100% oder einer für uns nicht denkbaren Unpünktlichkeit konfrontiert: «Manchmal kommt man da schon an seine Grenzen», fasste er seine Eindrücke zusammen.

VIERTES TREFFEN. Bereits zum vierten Mal trafen sich am 15. Mai 2012 die FM-Spezialisten aus der ganzen Schweiz

zum Gedankenaustausch und Networking im Tagungszentrum Bocken oberhalb von Horgen. Rund 180 Personen füllten während der Referate am Morgen den grossen Tagungssaal – 20% mehr als noch im Vorjahr. Entsprechend erfreut zeigte sich Dr. Andreas Meister, Präsident der FM-Kammer des SVIT in seinen einleitenden Worten. Trotzdem musste Meister aber seinen Ärger der Woche loswerden. Grund dafür war die zwei Tage zuvor er-

schienene Beilage der «NZZ am Sonntag» zum Thema FM, die für ihn ein völlig falsches Bild zeigte: «Die Reduktion des Themas auf die Hauswartung hat nichts mit der Realität zu tun.»

BLICK IN DIE KRISTALLKUGEL. Wie die Realität aussieht und auf welchem hochstehendem und professionellem Niveau sich das FM derzeit bewegt, zeigte bereits das erste Referat des Tages: Wolfgang Koch, Geschäftsleitungsmitglied von ISS Schweiz, stellte eine Studie des dänischen Mutterhauses von ISS zu Zukunftsszenarien im FM vor. Fachleute aus aller Welt haben dafür einen Blick in die Kristallkugel geworfen. Leitlinien bilden zehn Megatrends. Vier von diesen dürften gemäss Studie einen besonders grossen Einfluss auf die künftige Ausrichtung des FM haben: Die technologische Entwicklung, die Verfügbarkeit von Wissen, das Bewusstsein für Nachhaltigkeit sowie neue Arbeitsweisen. Für die Stakeholder in der FM-Branche heisst das im Klartext: Der ökologische Fussabdruck des eigenen Unternehmens wird eine grössere Bedeutung haben, Auto-

matisierung und intelligente Sensorik senken den Dienstleistungsbedarf oder fordern Dienstleistungen bedarfsgerecht an, die Messung der Performance und das Reporting gegenüber dem Auftraggeber werden wichtiger, und die Vertragsmodelle im FM dürften in Zukunft flexibler sein.

BAUSTELLE SPITAL. Nach dem Blick von Wolfgang Koch nach vorn und Paul Stadlöders Erfahrungsbericht aus China holte Roman Steinemann die Teilnehmer wieder in die aktuelle Schweizer Realität zurück. Steinemann ist Spitalarchitekt und auf Bauherrenseite Projektleiter des Neubaus für das Spital Limmattal. Ein Projekt, das bereits vor neun Jahren aufgegeben wurde und aufgrund der Reform der Spitalfinanzierung vor zwei Jahren nochmals von vorne startete. «Für uns war die Reform zugleich die Chance, alles noch einmal neu zu überdenken», sagte Steinemann. Statt über einen Architekturwettbewerb das passende Projekt zu finden, wählten die Verantwortlichen des Spitals Limmattal neu den Weg einer funktionalen Ausschreibung.



Dr. Andreas Meister (Präsident SVIT FM Schweiz, links) kann am FM Day einen wachsenden Teilnehmerkreis begrüßen.

Ein Vorgehen, das bei Spitälern in Deutschland und Österreich bereits erfolgreich angewendet wurde, für die Schweiz aber Neuland bedeutete. Diese Art der Ausschreibung gibt dem FM und den betrieblichen Abläufen viel mehr Gewicht als in einem klassischen Architekturwettbewerb und lässt zugleich den Teilnehmern der Ausschreibung mehr Raum für eigene Ideen. «Die Planer dürfen jederzeit von den Vorgaben abweichen, wenn sie uns zeigen können, dass ihr Ansatz die bessere Lösung ist», sagte Roman Steinemann in seinem Referat. Das sei für die offerierenden Unternehmen ungewohnt und aufwändig. Viel zu tun gibt die neue Form der Ausschreibung aber auch für die Bauherrschaft: Um das Siegerprojekt ermitteln zu können, müssen zahlreiche Fachleute beigezogen und dutzende Workshops durchgeführt werden. Der Zeitplan des Projektes ist ehrgeizig: Nach einer Präqualifikation und der kürzlich erfolgten Präsentation der Vorprojekte sind die vier ausgewählten Teams nun an der Überarbeitung. Der Sieger der Ausschreibung soll bereits im August feststehen, 2013

folgt die Volksabstimmung und spätestens 2018 sollen die ersten Abteilungen ins neue Spital umziehen. Die schnelle Umsetzung hat ihren Grund: Alleine der Weiterbetrieb des seit 40 Jahren bestehenden Spitals für sechs Jahre erfordert Investitionen von 50 Mio. CHF.

NETWORKING, NETWORKING. Abgerundet wurde der Morgen durch eine spannende Diskussionsrunde unter der Leitung von Christian Hofmann, Verantwortlicher für das Technische Facility Management bei Alpiq InTec AG (siehe Box). Thema der Diskussion war das Ausbildungsangebot im Bereich FM und dessen Kongruenz mit dem Bedarf des Marktes. Fazit der Diskussion: Aktuell ist die Branche noch immer von vielen Quereinsteigern geprägt. Doch unterdessen schliessen die ersten spezifisch ausgebildeten Fachkräfte ihre Ausbildung ab – aber leider in zu kleiner Zahl. Und trotz Hochschulabschluss können sie zu Beginn nur bedingt eingesetzt werden und benötigen bei ihren Arbeitgeberbern ein intensives Coaching durch erfahrene Fachleute: «Wenn die

jungen Leute aber einmal kapiert haben, wie es läuft, dann kommen sie auch bald mit guten Ideen für Veränderungen», sagte Paul Stadlöder von RealFM.

Nicht zu kurz kam neben den Referaten und der Diskussionsrunde in Horgen das Networking: Sei es in den Kaffee-

drei wichtigen Themenbereichen. Die erste Reihe widmete sich der immer wichtigeren Begleitung neuer Bauprojekte durch das FM. Peter Götzmann, Vorstandsmitglied von SVIT FM Schweiz und Leiter FM bei WinCasa wies in seinem Referat darauf hin, wie wichtig es ist, den künftigen Betreiber frühzeitig

» Die Reduktion des Themas auf die Hauswartung hat nichts mit Facility Management zu tun.«

DR. ANDREAS MEISTER

pausen, beim Stehlunch über Mittag oder draussen in der Sonne mit Blick auf eine grasende Schafherde. Das hochkarätige Teilnehmerfeld mit vielen wichtigen Entscheidungsträgern aus der FM-Branche, der öffentlichen Hand und von grossen Firmen wie den SBB oder der Post bot viele Möglichkeiten, neue Kontakte zu knüpfen.

DREI VORTRAGSREIHEN. Das Nachmittagsprogramm verlief in bewährter Form mit parallel verlaufenden Referatsreihen zu

an Bord zu holen – am besten bereits in der Planungsphase: «Je später wir dazu kommen, desto grösser wird die Schnittstellenproblematik und desto grösser ist auch das Risiko, dass es zu unnötig aufwändigen Betriebsabläufen kommt.»

Ein Bauherr, der dies bewusst zu vermeiden sucht, sind die SBB, wie Maria Åström, Leiterin Development Ost bei SBB Immobilien, nach der nachmittäglichen Kaffeepause den zahlreichen Zuhörern zeigte. Für sie gehört der Projektleiter Betrieb fix zum Planungsteam,

www.aandarta.ch



Aandarta
WE DESIGN IT FOR REAL ESTATE



Einfach und effizient durch Ihre täglichen Prozesse

Abalmmo – Ihre Software für die Immobilienbewirtschaftung ist **die** modulare Gesamtlösung. Von Aandarta AG und ABACUS Research AG in enger Zusammenarbeit mit renommierten Spezialisten aus der Immobilienbranche entwickelt.

Arbeiten Sie, wann Sie wollen und wo Sie wollen – dank Internetfähigkeit verfügen Sie jederzeit über einen ortsunabhängigen Zugriff auf alle Ihre Daten und Informationen.

Erfahren Sie, wie Sie Ihre Arbeit enorm vereinfachen können. Ab sofort steht Abalmmo zur Verfügung – die zukunftsweisende Software, die Ihre Geschäftsprozesse in einer Anwendung zusammenfasst. Sie wünschen eine unverbindliche Beratung? Gerne! Telefon 043 205 13 13.

ABALMMO
abacus business software

und auch der Betreiber steht bei den SBB frühzeitig fest: «Spätestens ein Jahr vor Bezug ist klar, wer das Gebäude der-

mals Gelegenheit zum Gedankenaustausch und zum lockeren Rückblick auf den Tag, der wiederum eine gelungene Leis-

» Spätestens ein Jahr vor Bezug ist bei uns klar, wer künftig das Gebäude betreiben wird.»

MARIA ASTRÖM

einst für uns betreiben wird.» Vor allem um öffentliche Bauherren ging es parallel dazu in der zweiten Vortragsreihe. Giorgio Engeli, Abteilungsleiter bei der Baudirektion des Kantons Zürich, Martin Frösch vom Bundesamt für Bauten und Logistik, sowie Albert Schweizer, Bereichsleiter Liegenschaften bei der Stadt Schlieren, traten in ihren Referaten den Beweis an, dass bei der Öffentlichen Hand die professionelle Bewirtschaftung von Liegenschaften heute ebenfalls Standard ist.

Interessant war auch das Referat von Kuno Schumacher, Leiter Architektur und Entwicklung in der Immobilienabteilung des Kantons Aargau. Er stellte einen Bewertungsansatz vor, der es ermöglicht, das Potenzial bestehender Bauten als Grundlage für eine Objektstrategie zu ermitteln. «Im Rahmen eines nachhaltigen Umgangs mit der Bausubstanz ist es wichtig, bestehende Liegenschaften wenn möglich weiter zu nutzen, statt sie durch Neubauten zu ersetzen», so Schumachers Credo.

Konkreter ging es in der dritten Vortragsreihe zur Sache: Hier bekamen die Teilnehmer einen Einblick in neue Software für die Immobilienbewirtschaftung, alternative Ansätze für die Gebäudereinigung sowie aktuelle Trends aus dem Bereich Gebäudeautomation. Nach der geballten Ladung Wissen hatten alle beim anschliessenden Apéro noch-

tungsschau der FM-Branche in der Schweiz war. Und spätestens beim Anstossen war angesichts des erfolgreichen Treffens auch der Ärger des SVIT FM-Präsidenten Andreas Meister verflogen.

AUSBILDUNGSANGEBOT VERSUS MARKTBEDARF

Die FM-Branche ist immer noch sehr jung. Spezifische Lehrgänge und Hochschulabschlüsse fehlten bisher. Unterdessen schliessen die ersten speziell für FM ausgebildeten Fachkräfte ihre Master-Ausbildung ab. Doch deckt das Ausbildungsangebot auch die Bedürfnisse des Marktes ab?

Christian Hofmann, Vorstandsmitglied von SVIT FM Schweiz, diskutierte am FM Day 2012 mit Professor Thomas Wehrmüller, Leiter IFM an der ZHAW in Wädenswil, Thomas Wiedmer, Vorstandsmitglied und Leiter Ressort Bildung bei fmpro, Susanne Baumann, Head Facilities Schweiz bei KMPG und Vizepräsidentin von fmpro, Enzo Moliterni, Leiter Human Resources bei MIBAG Property + Facility Management, und Paul Stadlöder, Geschäftsführer FMC Facility Management Consulting München sowie Gründungsmitglied von RealFM. Hier einige interessante Quotes aus dem Gespräch:

Professor Thomas Wehrmüller: «Die Personalführung ist ein wichtiger Bestandteil unseres Ausbildungsganges.»

Thomas Wiedmer: «Eine grosse Stärke der Schweiz ist, dass es nicht nur den schulischen, sondern auch den praktischen Ausbildungsweg gibt.»

Susanne Baumann: «Die Erwartungen an die FM-Manager draussen in der Praxis sind zum Teil sehr hoch.»

Enzo Moliterni: «In der Praxis muss man lernen, die gewünschten Ergebnisse über die richtige Personalführung zu erzielen.»

Paul Stadlöder: «Der Reifegrad der Branche ist noch nicht dort, wo er eigentlich sein sollte.»



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



IN MEMORIAM DR. MICHAEL THEURILLAT

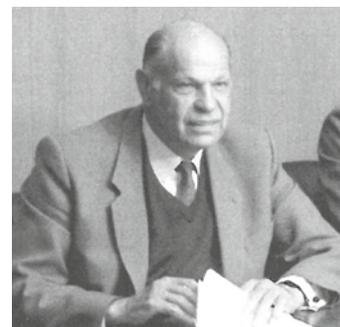
Ende März ist der langjährige Präsident des Schweizerischen Verbandes der Immobilien-Treuhänder Sektion Basel verstorben. Dr. Michael Theurillat wurde 1960 zum Präsidenten gewählt. Für seine Verdienste verlieh ihm die Sektion nach seinem Rücktritt von dieser Funktion die Ehrenmitgliedschaft. Ab den 1950er Jahren war Michael Theurillat überdies Börsenleiter der Immobilien- und Hypothekenbörse des SVIT Sektion Basel. Michael Theurillats Tätigkeit für den Verband entfaltete auch Wirkung über die Grenzen der Nordwestschweiz hinaus: So war er als Sektions-

präsident nicht nur Delegierter im Zentralvorstand des SVIT, er war überdies auch Mitglied der Redaktionskommission des «Schweizerischen Immobilien-Treuhänders», wie das Verbandsorgan ImmoBilia für einige Jahre hiess. Anton Schorer, ehemaliger Präsident und Ehrenmitglied des SVIT beider Basel erinnert sich an Michael Theurillat als Vorsitzenden mit klarer und sachlicher Geschäftsführung: «Seine direkte Art und sein schnelles Denken waren prägend. Die Geschäfte der Vorstandssitzungen, die wir jeweils im 1. Stock des Restaurants Gifhüttli in Basel ab-

hielten, waren jeweils rasch erledigt, sodass wir zum gemütlichen Teil übergehen konnten.»

Michael Theurillat war einer der ersten in der Sektion, der die Diplomprüfung zum Immobilien-Treuhänder ablegte. Sein Unternehmen, die Theurillat Treuhand AG, gehörte auch zu denjenigen, die früh die gesamte Palette der Immobiliendienstleistungen unter einem Dach vereinte. Gemäss Anton Schorer erstreckte sich die Tätigkeit bis hinein in die Generalunternehmung. «Das war eines der Markenzeichen von Michael Theurillat und seinem Unternehmen.»

An eine Besonderheit erinnert sich Anton Schorer gerne: Die Familie Theurillat besass in Reigoldwil einen Bauernhof. Der Vorstand der Sektion war öfters dort zu Besuch. Wenn aber Kirschen- oder Heuente war, wurde die gesamte Belegschaft des Immobilienunternehmens zum Landdienst hinzugezogen. «Die Arbeit auf dem Land war immer ihm ein Anliegen. Er war der Landwirtschaft sehr verbunden.» Mit Michael Theurillat verliert die Immobilienwirtschaft der Nordwestschweiz eine prägnante Persönlichkeit.



ANZEIGE

Rostwasser? Wasserleitungen sanieren statt ersetzen

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

■ **Rostwasser und Druckabfall in der Wasserleitung?**



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

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

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

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

■ **Lining Tech AG – die Nr. 1 für Rohr-Innen-sanierung von Trinkwasserleitungen**

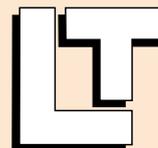
Lining Tech AG verfügt als eines der ersten Rohrsanierungs-Unternehmen der Schweiz über das Umweltzertifikat gem. ISO-Norm 14001.



Mitarbeitende der Lining Tech AG, Freienbach SZ

Fotos: Peter Bruggmann

...und Trinkwasser hat wieder seinen Namen verdient!



Lining Tech AG

8807 Freienbach SZ

Telefon 044 787 51 51

Aargau, Basel, Bern:
Tel. 062 891 69 86

Wallis: Tel. 027 948 44 00
Tessin: Tel. 091 859 26 64

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.

www.liningtech.ch

Unterhalt eines Flachdaches

► **Das Flachdach ist ein extrem wichtiger Bauteil der Gebäudehülle: Es schützt vor Wärme, Kälte, Nässe und bietet Lebensraum für Flora und Fauna. Die häufigsten Schutz- und Nutzsichten auf Flachdächern sind:**



Bekieste Flachdächer



Begrünte Flachdächer



Begehbare Terrassen

Von einem Flachdach erwartet man, dass es immer dicht ist. Nebst einem zuverlässigen Dachsystem wie es die Sika Sarnafil AG anbietet, braucht es einen regelmässigen Dachunterhalt, wobei hierfür die Zugänglichkeit der einzelnen Flächen gesichert sein muss. Hauptdächer werden in der Regel über einen Dachausstieg erreicht, Terrassen mit einer mobilen Aussenleiter oder durch die entsprechende Wohnung des Eigentümers/Mieters.

SICHERHEIT AUF DEM DACH. Bei einem Dachunterhalt muss das ganze Dach kontrolliert werden und es müssen dementsprechend Sicherheitsvorkehrungen getroffen werden. Die SUVA und die Arbeiterverordnung verlangen auf Dächern mit einer Gebäudehöhe tiefer als ein Meter Anschlagpunkte in regelmässigen Abständen, damit sich Personen mit entsprechendem Sicherheitsgeschirr bei den Punkten einhängen können und die Absturzsicherheit gewährleistet ist. Die Sika Sarnafil AG bietet hierfür mit Seculine Vario ein praxisingerechtes und zertifiziertes System an, das bedürfnisgerecht eingebaut werden kann. (Detaillierte Infos unter www.sarnafil.ch)

RICHTIGER UNTERHALT UND REGELMÄSSIGE KONTROLLE. Der Dachunterhalt wird in der Regel von Fachleuten durchgeführt. Spengler, Dachdecker oder Gebäudehüllenspezialisten haben ausgebildete Mitarbeiter, welche wissen, auf was geachtet werden muss.

Aber auch speziell ausgebildete Hauswarte übernehmen teilweise diese verantwortungsvolle Aufgabe.

Die Kontrolle von Flachdächern erfolgt üblicherweise einmal jährlich. Falls jedoch kräftige Stürme über die Liegenschaft hinweg gezogen sind, ist es sinnvoll, wenn eine zusätzliche optische Kontrolle stattfindet, um zu prüfen ob alles noch am richtigen Ort ist. (Werbefafeln, Kiesverfrachtungen, Lüftungsgitter etc.)

EIN UNTERHALTSVERTRAG REGELT DIE WICHTIGSTEN PUNKTE. Der Bauherr schliesst mit der Fachfirma einen Unterhaltsvertrag ab, in welchem definiert wird, was alles in welcher Zeitperiode kontrolliert wird. Die Fachverbände Gebäudehülle Schweiz oder Suissetec stellen Standard-Verträge zu Verfügung. Wichtige Elemente in einem solchen Vertrag sind:

- Zustand der Schutz- und Nutzsichten
- Zustand der Dachhaut
- Zustand der Spenglerarbeiten
- Dachränder
- Wand- und Schwellenanschlüsse
- Oberlichtkuppeln
- Regenwassereinläufe
- Dunstrohre
- Lüftungseinfassungen
- Kittfugen
- Zustand von verputzten Aufbauten

Nach Abschluss der Dachkontrolle wird von der Fachfirma ein Protokoll zuhanden des Auftraggebers erstellt. Darin

enthalten ist alles, was kontrolliert wurde, ob kleine Reparaturarbeiten gemacht wurden und welche zusätzlichen Arbeiten allenfalls kurzfristig in Betracht gezogen werden müssen.

EIN SARNAFIL DACH HÄLT MEHR ALS 30 JAHRE. Früher war man der Meinung, dass ein Dach nach 20 Jahren amortisiert ist und bei Bedarf saniert werden kann. Bei einem Sarnafil T Flachdach kann man heute laut Experten eine Lebensdauer unter üblichen Bedingungen (d.h. Normengerecht ausgeführt und mit regelmässigem Dachunterhalt) von 40 bis 50 Jahren erwarten. Geht die Lebensdauer für Kunststoff- oder Bitumendächer langsam zu Ende, ist das oft frühzeitig erkennbar:

- Feuchteschäden im Gebäudeinnern
- Verformte Abdichtungen bei An- und Abschlüssen
- Blasenbildung in der Abdichtung
- Wurzeleinwuchs in der Abdichtung

Sobald solche Bilder auftreten, soll zwingend ein Fachmann hinzugezogen werden - dies kann ein Systemlieferant (wie die Sika Sarnafil AG) oder auch ein Flachdachverleger sein.

WER KANN MICH UNTERSTÜTZEN? Die Sika Sarnafil AG hat in jeder Region in der Schweiz technische Berater. Sie helfen Bauherren bei allen Fragen zum Flachdach. Sie nehmen Situationsanalysen und Massaufnahmen vor Ort auf und erarbeiten kostenlos Sanierungsvorschläge. Auf unserer Internetseite www.sarnafil.ch unter der Rubrik Flachdach finden Sie ein ganzes Kapitel Unterhalt/Sanierung. Checklisten, Merkblätter, ein Leitfaden zur Flachdach-Sanierung und vieles mehr stehen zum Download für Sie bereit.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

Sika Sarnafil AG
 Industriestrasse 26
 6060 Sarnen
 Telefon 058 436 79 66
www.sarnafil.ch



Hitze am Arbeitsplatz vermindert die Leistungsfähigkeit nachweislich

► **Sommer, Sonne, Schwitzen – gemäss der Prognose der Muotathaler Wetzterschmöcker wird die Schweiz diesen Sommer wieder mal unter einer Hitzewelle stöhnen, und in den Unternehmen werden die Klimaanlage heiss laufen. Wo keine vorhanden sind, kann die tägliche Arbeit, etwa im Büro oder in einem Produktionsbetrieb, rasch zur Qual werden. Da stellt sich die Frage, ob es nicht so etwas wie hitzefrei für Mitarbeitende gibt, analog zu den Regelungen für Schüler. Leider nein. Unternehmen kommen also nicht darum herum, sich der Herausforderung zu stellen. Krüger hilft mit neuen Klimageräten von Toshiba.**

Das Raumklima hat erheblichen Einfluss auf das Wohlbefinden und die Leistungsfähigkeit des Menschen. Unsere südlichen Nachbarn schätzen es, nachmittags eine ausgedehnte Siesta zu halten, doch in unserem Kulturkreis ist so was verpönt. Unvorstellbar, dass die Schweizer Wirtschaft während der Sommermonate zwischen 13 und 16 Uhr stillsteht. Im Gegenteil – unabhängig vom Wetter werden Meetings durchgestanden, es wird gebrainstormt, entwickelt und produziert.

UNTERSCHÄTZTE AUSWIRKUNGEN. Optimale raumklimatische Bedingungen stehen im engen Zusammenhang zur Gesundheit und zur Zufriedenheit der Beschäftigten. Belastungen durch Kälte oder Hitze am Arbeitsplatz mindern die Leistungsfähigkeit. Sie führen zu Unzufriedenheit mit der Arbeit und können die Sicherheit sowie die Gesundheit gefährden. Die Einflüsse auf den Menschen und die Abgrenzungen zwischen den verschiedenen Klimabereichen sind sehr vielfältig. Es existieren dazu umfangreiche arbeitswissenschaftliche Untersuchungen. Im Bereich der Gesetzgebung und der Arbeitsrichtlinien wurden gar Festlegungen getroffen: Gemäss den

EKAS-Richtlinien (Artikel 18 ArGV 3) ist «der Arbeitgeber verpflichtet, mit vertretbarem Aufwand realisierbare grösstmögliche Behaglichkeit zu schaffen».

Die Auswirkungen von überhitzten Arbeitsplätzen – und dies beginnt bereits bei 26 Grad – können fatal sein: reduzierte Leistungsfähigkeit bis hin zu einer signifikanten Zunahme der Unfallhäufigkeit. Doch auch die Gesundheit der Mitarbeitenden ist gefährdet, denn je höher die Raumtemperatur und die relative Luftfeuchtigkeit sind, desto höher ist die Schadstoffkonzentration in der Raumluft. Auch wer sein Bürogebäude, seine Produktionsstätte oder sein Zuhause umweltverträglich gebaut hat, muss deshalb für ein leistungsförderndes Raumklima sorgen, und zwar nicht nur in Server- oder Maschinenräumen. Mit dem Lüften der Räume lassen sich Temperatur und Feuchtigkeit nur bis zu einem gewissen Umfang regulieren.

ENERGIEEFFIZIENTE KLIMAAANLAGEN. Wenn man den Arbeitsausfall, der durch Hitze am Arbeitsplatz entsteht, auf ein Jahr hochrechnet, kommt man auf eine immens hohe Zahl von Arbeitsstunden, die unproduktiv verbracht werden. Da zahlt es sich bestimmt aus, sich optimal auf den Hitzesommer 2012 vorzubereiten. Klimaspezialist Krüger hat dafür die richtigen Geräte.

Vorbei sind die Zeiten, als Klimaanlage Energiefresser waren. Die Hybrid-Inverter-Klimageräte von Toshiba, die Krüger im Angebot führt, werden ausschliesslich mit dem umweltneutralen, FCKW-freien Kältemittel R/410A betrieben. Fast alle Geräte erreichen damit die bestmögliche Energieeffizienz – dank der revolutionären Inverter-technologie, die einen kontinuierlichen Betrieb mit geringen Schwankungen erlaubt. Darüber hinaus absorbieren Mehrfachfiltersysteme schlechte

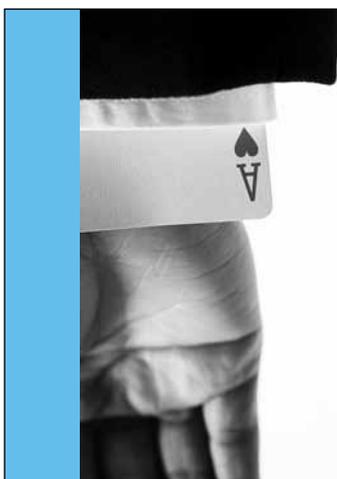
Gerüche, Rauch, Staub, Pollen, Bakterien und andere Schadstoffe. Mit diesen Geräten sind Unternehmen gewappnet gegen kommende Sommerhitzen.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
Krüger & Co. AG
Winterhaldenstrasse 11
9113 Degersheim

ART DER TÄTIGKEIT	LUFTEMPERATUR IN °C
SITZENDE, VOR ALLEM GEISTIGE TÄTIGKEIT	21 BIS 23°
SITZENDE, LEICHTE HANDARBEIT	20 BIS 22°
LEICHTE KÖRPERLICHE ARBEIT IM STEHEN ODER MIT FORTBEWEGUNG	18 BIS 21°
MITTELSCHWERE KÖRPERLICHE ARBEIT	16 BIS 19°
SCHWERE KÖRPERLICHE ARBEIT	12 BIS 17°



ANZEIGE



«Ein Ass im Ärmel!»

Aus- und Weiterbildung für Fach- und Führungskräfte in der Immobilienwirtschaft.

Weitere Infos unter: www.svit-sres.ch



Vollständige Bewerbungsunterlagen mit dem homegate.ch-Bewerbungsdossier

► Auf homegate.ch können Wohnungssuchende jetzt neu ein eigenes Bewerbungsdossier inklusive einer aktuellen Betriebsauskunft erstellen und dieses an die entsprechende Verwaltung senden. So erhält die Verwaltung ein vollständiges Dossier des Bewerbers, das sie bequem und einfach weiterverwenden kann.

Annika Redlich*

Verwaltung und Vermieter kennen den administrativen Aufwand, der durch Mietinteressenten entsteht. Bis die Unterlagen eines Bewerbers vollständig sind, kann es eine Zeit dauern. Das kostet Aufwand und Zeit. homegate.ch möchte seinen Firmenkunden hier Unterstützung bieten und führt ein Bewerbungsdossier ein.

JEDE ZWEITE WOHNUNG AUF HOMEGATE.CH

Aus dem Umzugsreport 2011 lässt sich entnehmen, dass 62 Prozent aller neu vermieteten Wohnungen im Kanton Zürich auf homegate.ch angeboten wurden. Gesamtschweizerisch wurde jede zweite zur Vermietung oder zum Verkauf stehende Wohnung auf dem Immobilienportal ausgeschrieben.

PER MAUSKLICK BEWERBEN

Wohnungsinteressenten können neu auf der Webseite ihr persönliches Bewerbungsdossier für eine Einzelperson oder für zwei Personen erstellen. Hierfür werden als erstes die persönlichen Daten wie Name und Adresse, die Angaben zum aktuellen Vermieter und Informationen zu den eigenen Fahrzeugen eingegeben.

Das Immobilienportal besorgt dann in Zusammenarbeit mit der Orell Füssli Wirtschaftsinformation AG eine aktuelle Betriebsauskunft beim jeweils zuständigen Kreisbüro und fügt sie dem Dossier des Bewerbers automatisch hinzu. Die Bonität des Bewerbers wird ebenfalls überprüft.

Das vollständige Bewerbungsdossier kann dann per Mausclick durch den Bewerber an die Verwaltung des gewünschten Objekts versendet werden. Diese erhält eine PDF-Datei per E-Mail, die danach bequem weiterverarbeitet werden kann.

VORTEILE FÜR FIRMENKUNDEN:

- Vollständigkeit der Bewerberangaben
- Aktuelle Betriebsauskunft und Bonitätsinformation sind bereits enthalten
- Zeit- und Aufwandsparnis für die Verwaltung
- PDF Format: einheitlich, gut administrierbar
- Kostenfrei

Das neue homegate.ch-Bewerbungsdossier finden Sie hier:

www.homegate.ch/mieten/bewerbungsdossier

*Annika Redlich ist Redakteurin des Immobilienportals homegate.ch

X homegate.ch
Das Immobilienportal



Dämmschichttrocknung im Unterdruckverfahren

Wasserschäden kompetent, schnell und sicher trocknen

► Wenn ein Wasserschaden ein Gebäude und dessen Installationen bedroht, verhindert schnelles Trocknen weitergehende Schäden. Eine neue Trocknungssteereinheit beschleunigt die Gesamttrocknungszeit wesentlich.

REVOLUTIONÄRES TROCKNUNGSSYSTEM BEI WASSERSCHÄDEN.

Rohrbrüche oder Überschwemmungen gehören zu den unangenehmsten Überraschungen für Bauherren, Hausbesitzer und Bewohner. Denn die Feuchtigkeit setzt sich in Gemäuern und Böden fest und breitet sich weiter aus, wenn sie nicht umgehend fachmännisch gestoppt wird. Folgeschäden an Gebäuden und Installationen durch Schimmelpilz und Moder können sehr teuer werden. Mit jahrzehntelanger Erfahrung rund um das Entfeuchten und Trocknen von Wasser-

schäden hat die Firma roth-kippe ag die geeignetsten Methoden entwickelt, um rasch und wirkungsvoll, je nach Situation mit Unter- oder Überdruck, gegen Feuchtigkeit vorzugehen. Dieses ganze Wissen wurde nun in ein revolutionäres System gepackt, das drySystem. Mit diesem neuartigen Trocknungsverfahren im Unterdruck werden Wasserschäden noch schneller und kostengünstiger behoben. Das Wasser wird mit Unterdruck durch Sondierungslöcher abgesogen, von denen es mit dem drySystem viel weniger, als bei herkömmlichen Trocknungsverfahren braucht. Das Unterdruckverfahren wird bei Unterlagsböden mit Isolation angewendet. Die neue Trocknungssteereinheit ist eigens für die Unterdrucktrocknung entwickelt worden. Sie steuert das Saugluftmanagement zwischen verschiedenen Trocknungs-zonen. In der Praxis zeichnen

sich neue Wasserschäden oft durch inhomogene Feuchteverteilung aus. Die neue Durchflusseinheit ermöglicht in diesem Fall, durch die aktive Steuerung dreier Trocknungs-zonen, eine maximale Verkürzung der Austrocknungs-dauer. Das drySystem ist äusserst anpassungs-fähig, die Elemente sind stapelbar und dank Rollen mobil. Das Aggregat ist schallgedämpft und somit besonders geeignet beim Einsatz in bewohnten Räumen. Das Gerät arbeitet in jedem Trocknungsverfahren mit einer 4-Stufen-Filtertechnik, die Schimmelsporen sowie Mineralfaser-, Bau- und Bakterienstaub festsetzt. Mit der zeitlichen, effizienten und ökologischen Optimierung der Trocknungsvorgänge hat sich die roth-kippe ag mit dem drySystem zum Ziel gesetzt, dass die Wasserschaden-Betroffenen möglichst rasch und günstig die alte Lebensqualität zurückgewinnen.



► WEITERE INFORMATIONEN:

roth-kippe ag
Vogelaustrasse 40
8953 Dietikon
www.roth-kippe.ch

Komfortables Wohnen – mitten im Stadtzentrum

Citybay Luzern

► **Die Überbauung Citybay in Luzern setzt neue Massstäbe in der urbanen Architektur. Und sie ermöglicht attraktives Wohnen an einer zentralen und begehrten Lage in der Innenstadt. Für vertikale Mobilität sorgen Schindler Aufzüge.**

Text: Pirmin Schilliger

Um einen brachliegenden Teil des Güterbahnhofs einer neuen Nutzung zuzuführen, schrieben die SBB im Jahre 2006 einen Wettbewerb aus. Anschliessend suchten sie für das Siegerprojekt des Architekturbüros Lussi + Halter Partner AG bauwillige Investoren. Die Credit Suisse und die Anliker AG erklärten sich bereit, das Vorhaben zu realisieren. Sie teilten den aus drei markanten Gebäuden bestehenden Komplex auf: Die Credit Suisse wurde Bauherrin für das nördliche und südliche, die Anliker AG für das mittlere Baulos. Letztere war zudem als Totalunternehmerin für die Ausführung des komplexen Vorhabens verantwortlich.

Nach zweijähriger Bauzeit konnten im Spätsommer und Herbst 2011 die neuen Gebäude bezogen werden. Das südliche Gebäude «Citybay Business» verfügt über 6000 Quadratmeter Bürofläche und wird hauptsächlich gewerblich genutzt. 11 Mietwohnungen gibt es in den beiden obersten Stockwerken. Die «Citybay Residence» im Zentrum des Komplexes ist ein reines Wohnhaus mit 98 Eigentumswohnungen. Diese konnten bereits vor der Fertigstellung allesamt verkauft werden. Es befinden sich einige gewerbliche Nutzungen, wie ein Modeschmuckatelier, ein Architekturbüro, Grafiker und Künstler im teils zweigeschossigen Erdgeschoss. Äusserst begehrt, wie die rege Nachfrage beweist, sind auch die 46 Mietwohnungen im «Citybay Living», dem nördlichsten Gebäude.

EINE LEBENDIGE URBANE EINHEIT.

«Citybay» erweist sich als überzeugende städtebauliche Lösung. Die Architekten haben präzise und klare Baukörper konzipiert, die sich elegant und ungezwungen ins urbane Umfeld einfügen. Die schnörkellose Architektur setzt auf Funktionalität und kühle Ästhetik. Trotz der unterschiedlichen Grundrisse der einzelnen Bauten wirkt der Komplex als lebendige Einheit. Dafür sorgen nicht zuletzt die ähnlich gestalteten Fassaden mit ihren Betonelementplatten und den einprägsamen Fensterfronten.

Die Wohnungen bieten praktischen Komfort auf hohem Niveau. Sie sind lichtdurchflutet und grosszügig dimensioniert. Energetisch wurde der Minergie-Standard verwirklicht. Wärmepumpen beziehen die Energie über eine 400 Meter lange Leitung aus dem See. Gemütliche Loggien und Lauben

Attraktiv ist Citybay insbesondere wegen seiner zentrale Lage in einer stimmigen städtischen Umgebung: Zum Bahnhof und zum See sind es wenige Schritte, ebenso zum Kultur- und Kongresszentrum KKL und zur Universität. Funktional verknüpft der neue Gebäudekomplex den Bahnhof mit dem neuen Wohnquartier Tribschenschstadt. Und er schliesst eine Baulücke. Anstelle der früheren Abstellgeleise nun also verdichtetes urbanes Wohnen mitten im Zentrum einer Metropole, wo der Wohnraum sonst sehr knapp ist.

Eine versteckte Sehenswürdigkeit Für die vertikale Erschliessung der siebenstöckigen Citybay sorgen Aufzüge von Schindler. Insgesamt sind zwölf Anlagen installiert worden, die durchwegs rollstuhlgängig sind. «Nebst neun neuen Aufzügen Typ Schindler 3300 haben wir auch drei Schindler 6300 eingebaut, und zwar im älteren, jetzt komplett erneuerten Citybay Business-Gebäude», sagt Andreas Eiholzer, Schindler Verkaufsleiter Neuanlagen. Inzwischen sind auch hier verschiedene Firmen sowie die Hochschule Luzern als Mieter in die Büroräume eingezogen. Sie schätzen diesen Standort, der dank seiner Lage an der attraktiven Lakefront eine erstklassige Visitenkarte für jedes Unternehmen sein dürfte.

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



SVIT Immobilien-Messe 2012

► Die zum vierten Mal in Eigenregie vom SVIT Zürich durchgeführte Immobilienmesse hat sich auch dieses Jahr für Aussteller und Publikum erfolgreich bestätigt. Über 3'000 Besucherinnen und Besucher strömten am Wochenende vom 21./22. April 2012 in die ehemaligen ABB-Hallen unmittelbar hinter dem Bahnhof Oerlikon, um sich über das aktuelle Angebot an Miet- und Kaufobjekten im Wirtschaftsraum Zürich zu informieren.

Pascal Stutz

Nach Ausstellungsschluss am Sonntagabend hatte der SVIT Zürich Grund zur Freude: «Dass trotz launigem Aprilwetter zahlreiche Besucherinnen und Besucher den Weg zur Messe fanden, zeigt, dass wir ein echt interessiertes Publikum begrüessen». Dies bestätigten auch die rund 50 Aussteller, unter ihnen grösstenteils führende Mitglieder des SVIT Zürich. In ihren Büchern figurieren seit der Messe interessante neue Adressen von Kauf- und Mietinteressenten. Einige konnten bereits feste Reservationen abschliessen.

NETWORKING AM PRE-OPENING. Die SVIT Immobilien-Messe will nicht nur ein Mekka für Wohn-Interessierte sein, sondern gleichzeitig eine Networking-Plattform der Branche. Auch dieses Ziel wurde erreicht. Dazu nutzten zahlreiche Ausstellerfirmen, SVIT-Mitglieder und weitere Gäste aus der Branche das Pre-Opening am Vorabend. Die just fertig ausgerüsteten Ausstellerstände zeigten sich im besten Licht. Über 200 Gäste vergnügten sich bei Smalltalk, Speis, Trank und Tanz bis in die späten Abendstunden.

ATTRAKTIVE WORKSHOPS ZU AKTUELLEN THEMEN. Die verschiedenen Workshops mit spannendem Inhalt wurden gut besucht. Mit «ImmoGreen» wurde ein professionelles Hilfsmittel im Detail erläutert, welches eine erfolgreiche Planung von energetischen Sanierungen gewährleistet. Nachhaltiges Bauen, verbunden mit ökologischer und gesundheitlicher Qualität des Gebäudes wurde im Workshop «Minergie-ECO» näher gebracht. Von Tipps und Tricks für eine persönliche Wohlfühloase profitierten die Besucher an der Vorführung

«Garten, Terrasse und Balkon». Spannend auch das Gefäss «Nachbarrecht im Kanton Zürich». Aus erster Hand vom HEV Zürich erfuhren die Besucher, ab wann bei einem Streit zwischen Nachbarn eine streitbare Ehrverletzung vorliegt. Selbstverständlich gehört auch die Thematik «Eigenheim Finanzierung» zu jeder Immobilien-Messe. Auf der Suche nach einem massgeschneiderten Finanzierungsangebot für Wohneigentum stand die Raiffeisenbank Zürich mit ihrer Fachkompetenz mit Tat und Rat bereit.

► **WEITERE INFORMATIONEN:** Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Zürich www.svit.ch



Boilerreinigung: weit mehr als Sauberkeit!

► **Eine Boilerreinigung hat nicht einfach nur mit Sauberkeit, sondern viel mehr noch mit Investitionsschutz, Energieeffizienz und Hygiene zu tun. Ein Blick über die Schultern des Servicetechnikers Gennaro Cottone zeigt konkret, wie bedeutsam der korrekte und regelmässige Unterhalt eines Boilers ist.**

Für den Boiler gilt genau dasselbe, wie für so manch andere Installation im Haushalt: Seine Existenz und seine tatsächliche Bedeutung für den angenehmen Alltag wird erst dann wahrgenommen, wenn etwas mit der Funktionstüchtigkeit nicht mehr stimmt. Umso wichtiger ist deshalb der Hinweis, dass auch jenes Gerät, welches jahrein, jahraus für warmes Wasser sorgt, unbedingt regelmässiger Wartung bedarf.

INVESTITIONSSCHUTZ. Eine Heizung und der dazugehörige Boiler sind erhebliche, gleichzeitig aber auch unverzichtbare Investitionen in Wohneigentum und Komfort. Die Lebensdauer einer solchen wärmetechnischen Anlage hängt einerseits natürlich von der Produktqualität, andererseits aber auch sehr direkt vom sorgfältigen Unterhalt ab. Mit einer periodischen Reinigung des Boilers kann zum Beispiel dessen Lebensdauer markant über den Durchschnitt hinaus verlängert und gleichzeitig eine wirksame Früherkennung allfälliger Schäden oder Fehlfunktionen betrieben werden.

Zusätzlichen Schutz vor Rost kann auch der Einbau einer Magnesium-Schutzanode bieten. Diese bedarf jedoch genauso gelegentlicher Kontrolle, da sie sich im Betrieb abnutzt. Gennaro Cottone zum Thema Lebensdauer: «Dieser Boiler hier zeigt, was regelmässiger und sorgfältiger Unterhalt bringt: Das Gerät wurde 1991 installiert und funktioniert heute, 21 Jahre nach der Inbetriebnahme, immer noch einwandfrei – fast wie neu!»

ENERGIEEFFIZIENZ. Der im Wasser enthaltene Kalk legt sich wie eine Insoletionschicht auf das Innere des Boilers, insbesondere auf alle wärmeleitenden Teile – sei es der Wärmetauscher oder beispielsweise auch eine ergänzende Elektro-Heizspirale. Diese Kalkablagerungen sind dafür verantwortlich, dass deutlich mehr Energie gebraucht wird, um die gewünschte Wassertemperatur zu erreichen. Ein Erfahrungswert von Gennaro Cottone: «Nur schon ein Millimeter Kalkbelag auf dem Wärmetauscher kann den Energieverbrauch um rund zehn Prozent erhöhen. Dies unterstreicht, dass der finanzielle Aufwand für die Boilerreinigung sehr schnell wieder amortisiert ist – ganz zu schweigen von den ökologischen

HYGIENE. Auch das sauberste Wasser enthält gewisse Verunreinigungen, hinzu kommen Rostpartikel aus dem Leitungssystem. Solche Verschmutzungen setzen sich im Boiler als sumpfhäufiger Bodensatz ab. Unterstützt von den im Gerät herrschenden Temperaturen, entstehen so optimale Voraussetzungen für Bakterienkulturen. Insbesondere die für die menschliche Gesundheit besonders schädlichen Legionellen-Bakterien gedeihen in diesem Klima ausgezeichnet. «Manchmal finde ich auf einem Boilerboden wirklich sumpfige Verhältnisse vor. Dies hat einzig mit der Wasserqualität und keinesfalls mit der Hygiene der Bewohner des Hauses zu tun. Aber da die Bakterien über das Warmwassersystem im gesamten Haushalt verbreitet werden, entstehen erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Hausbewohner. Meine Reinigungsarbeiten führen zu einer beträchtlichen Reduktion eines bakteriologischen Risikos!», führt Gennaro Cottone dazu aus.

IN DER PRAXIS. Der Aufwand für die effiziente, üblicherweise alle vier bis fünf Jahre fälligen Boilerreinigung ist im Verhältnis zum erzielten Effekt gering. Der beauftragte Servicetechniker leert den Boiler vollständig und reinigt anschliessend das Innere des Geräts behutsam, entfernt alle Kalk- und Schlammablagerungen, ersetzt die Dichtung der Reinigungsöffnung und führt eine generelle Funktionskontrolle durch.

Abschliessend wird das Gerät wieder mit frischem Wasser befüllt, das Wasser wird aufgeheizt und rund drei Stunden nach Arbeitsbeginn steht im Normalfall bereits wieder Warmwasser zur Verfügung. Dass sich seine Arbeit in jedem Fall mehr als lohnt, weiss Gennaro Cottone aus eigener Erfahrung: «Es ist mir schon passiert, dass ich an einem Ort mit sehr kalkhaltigem Wasser rund 30 kg Kalk aus einem Boiler herausgeholt habe – einem Boiler mit nur 250 Litern Fassungsvermögen und bloss fünf Jahre nach der letzten Reinigung nota bene. Dass ein dermassen verkalktes Gerät nicht mehr einwandfrei funktionieren kann, liegt auf der Hand.»

► WEITERE INFORMATIONEN:



Autor: Walter Bösch
Leiter Geschäftsbereich Service
Walter Meier Klima Schweiz
Bahnstrasse 24
8603 Schwerzenbach



Evolution in der Unternehmenskommunikation:

Der nächste Schritt bei UC heisst Videoconferencing

► **In Grossbetrieben wie in KMU erleichtern Unified Communications das Arbeiten. Nebst vielen hilfreichen Tools wird Videoconferencing in naher Zukunft dabei zum zentralen Element. Bereits jetzt existieren für Unternehmen jeder Branche und jeder Grösse neue Lösungen zu erschwinglichen Preisen.**

Effizienz gilt in der heutigen Business-Welt als unbedingte Voraussetzung für den Erfolg. Effizienz heisst, seine Ressourcen gewinnbringend einzusetzen. Naheliegender deshalb, dass der Faktor Zeit eine der wichtigsten Effizienzkomponenten ist. Weil wir nicht nur durch Sprache, sondern auch nonverbal kommunizieren, ist der persönliche Kontakt wichtig. Unified Communications steht für eine vereinheitlichte Kommunikation und wird auch oft Real-Time Communication oder eben Echtzeitkommunikation genannt. UC beschreibt die Integration von Kommunikationsmedien in einer einheitlichen Anwendungsumgebung. Das Ziel von Unified Communications ist es, die Erreichbarkeit von Kommunikationspartnern in verteilter Arbeit zu verbessern und so geschäftliche Prozesse zu beschleunigen. Dies geschieht durch eine Zusammenführung zahlreicher Kommunikationsdienste. UC-Lösungen helfen mobilen Mitarbei-

tern, effizient und kostengünstig mit Kunden und Kollegen zu kommunizieren und gleichzeitig geniessen sie den Komfort eines virtuellen Büros.

Unified-Communications-Lösungen vereinheitlichen und vereinfachen die verschiedenen verfügbaren Kommunikationsmethoden und helfen Ihren Mitarbeitern so, so effizient wie möglich miteinander zu kommunizieren. Das zahlt sich in schnelleren Antworten und in einem besseren Dienst am Kunden aus.

VIDEOCONFERENCING, DER KOMMENDE TREND. In Zeiten, in denen die Klimaerwärmung ein ständig präsent und zentrales Thema ist, werden lange Reisen zu Meetings je länger desto mehr deplatziert. Es sind also neue Lösungen gefragt, um Aufwand, Geld, CO2 und vor allem auch Zeit zu sparen.

Neueste Studien und Trendanalysen sagen voraus, dass die Entwicklung von UC in der nächsten Zeit vermehrt in Richtung Videotelefonie als grosser Treiber gehen wird. Gemäss dem US-amerikanischen Marktanalyseunternehmen Frost & Sullivan wird die europäische Nachfrage nach schreibstischbasierter Videozusammenarbeit jährlich um 18 Prozent zunehmen und im Jahre 2018 eine Höhe von gegen USD 1,5

Mrd. erreichen. Es braucht also neue Videoconferencing-Lösungen, die sich kostengünstig in den Alltag integrieren lassen und trotzdem ein höchstes Mass an Komfort bieten – High Definition Audio mit mehreren Mikrofonen und Lautsprechern, hoch auflösende Kameras für ein gestochen scharfes Bild, Collaboration Tools für eine standortübergreifende Bearbeitung von Dokumenten sowie eine grosse Zahl an Teilnehmenden.

Bereits bieten namhafte Hersteller solche Lösungen an, die nicht nur effizient und effektiv, sondern auch bezahlbar sind. Die Vorteile liegen auf der Hand: Die Wege werden kürzer, das Arbeiten zielgerichteter, die Kosten sinken und – man sieht sein Gegenüber! Das Meeting wird kürzer und effizienter, weil sich die Teilnehmenden konzentrieren müssen. Vorbei sind die Zeiten, als man gleichzeitig in einer Telefonkonferenz noch Mails beantworten oder irgendwelchen anderen Tätigkeiten nachgehen konnte.

Laut Expertenprognosen werden in den nächsten drei bis fünf Jahren alleine in Europa 200 bis 250 Millionen Menschen auf digitale Videotelefongeräte umsteigen. Das würde bedeuten, dass bis ins Jahr 2015 jeder dritte Europäer

Videoconferencing nutzen würde. Fachleute sehen das Thema Video als ein wichtiges Zukunftsfeld an, das vor allem gepaart mit Collaboration-Werkzeugen an Bedeutung gewinnen wird. Die Zahl der Menschen, die Videotelefonie bereits aus dem privaten Umfeld kennen, steigt. Vor allem junge Arbeitnehmer erwarten den Komfort von Videogesprächen auch in ihrem beruflichen Umfeld. Sie wünschen sich die Funktion, nur in einer besseren Qualität, als sie von zu Hause gewohnt sind.

In naher Zukunft werden von spezialisierten Anbietern Lösungen auf den Markt kommen, die diesen Wünschen und Bedürfnissen Rechnung tragen. Die Systeme werden anwenderfreundlich und vor allem geschäftstauglich sein. Sie sind mit HD-Bildern und HQ-Audio ausgestattet und deren Anschaffungskosten werden sich im Rahmen eines besseren PC bewegen.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
Aastra Telecom Schweiz AG
Ziegelmatthstrasse 1
4503 Solothurn
032 655 3333
service.ch@aastra.com
www.aastra.ch



A-I

▶ ABLAUFENTSTOPFUNG

ROHRMAX®

Verstopfte Abläufe,
Überschwemmungen...
...ich komme immer!

- Ablauf- und Rohrreinigung
- 24h-Ablaufnotdienst
- Wartungsverträge
- Inliner-Rohrsanierung
- Kanal-TV-Untersuchung
- Lüftungsreinigung

RohrMax AG – schweizweit
24h-Service 0848 852 856

Fax 0848 460 460
www.rohrmax.ch
info@rohrmax.ch



▶ ABRECHNUNGSSYSTEME IN DER WASCHKÜCHE

ELEKTRON

Münz- und Gebührenautomaten BICONT

ELEKTRON AG
Riedhofstrasse 11
8804 Au ZH
Telefon 044 781 04 64
Telefax 044 781 02 02
www.elektron.ch, bicont@elektron.ch

▶ BAUMPFLÉGE

baumART
Pflege und Diagnose
für den Baum

Baumart AG
8500 Frauenfeld T 052 722 31 07
9000 St. Gallen T 071 222 80 15

Baumart Luzern GmbH
6004 Luzern T 041 410 83 63

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

▶ BEWEISSICHERUNG

**STEIGER
BAUCONTROL AG**
Bauimmissionsüberwachung

Rissaufnahmen
Nivellements
Schadenexpertisen
Erschütterungsmessungen
Pfahlprüfungen

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

▶ DACHFENSTER

VELUX®

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

▶ FUSSBODENHEIZUNG /
INNENSANIERUNG UND
ZUSTANDSANALYSEN



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

HAT-TECH AG
Wolleraustrasse 41
8807 Freienbach (SZ)
Tel.: 044 786 79 00
Fax: 044 786 79 10
info@hat-system.com
www.hat-system.com

▶ HAUSHALTGERÄTE /
ELEKTROSERVICE

ELEKTRO FÜRST

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

▶ HAUSTECHNIK

domotec

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

home.ch
konradstrasse 12
8005 Zürich
tel. 058 262 72 09
www.home.ch
info@home.ch
facebook.com/home.ch

X homegate.ch

Das Immobilienportal

Ihre Vermarktungsplattform:
www.myhomegate.ch

homegate.ch
Webereistrasse 68
8134 Adliswil
Tel. 0848 100 200
service@homegate.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

▶ 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

Quorum Software

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

fidevision
Betriebswirtschaftliche Lösungen

Eichwatt 5 8105 Watt-Regensdorf
Tel. +41 44 738 50 70
info@fidevision.ch www.fidevision.ch

Ihr autorisierter Vertriebspartner für
ABAIMMO
abacus business software



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
Liegenschaftsverwaltung
– ID-IMMO
– FM ServiceDesk
– conjeetFM

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

i_mmob8.5
Eine klare Vision...

TSAB Thurnherr SA
Morgenstrasse 121
CH-3018 Bern
Tel. +41 (0)31 990 55 55
Fax +41 (0)31 990 55 59
www.thurnherr.ch
info@thurnherr.ch



www.OSALIS.ch
Your property management **guide**

Die einfache und vollständige Liegenschaftsverwaltung für **Fr 890.--**

Entdecken Sie die Software auf **www.osalis.ch**

INNENSANIERUNG UND ZUSTANDSANALYSEN TRINKWASSERROHRE



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

NÄF TECH AG
Wolleraustrasse 41, CH-8807 Freienbach
Tel: +41 44 287 80 00
Fax: +41 44 287 80 09
info@anrosan.com
www.anrosan.com

LEITUNGSSANIERUNG



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



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

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, Luftreiner, 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

SCHIMMELPILZBEKÄMPFUNG



SPR Schweiz
Verband Schimmelpilz- und Raumgiftsanierung
Elfenstrasse 19
Postfach
CH-3000 Bern 6
Telefon: +41 (0)840 00 44 99
info@sprschweiz.ch
www.sprschweiz.ch

SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG



RATEX AG
Austrasse 38
8045 Zürich
24h-Pikett: 044 241 33 33
www.ratex.ch
info@ratex.ch

SPIELPLATZGERÄTE



BÜRLI, SPIEL- UND SPORTGERÄTE AG
Kantonsstrasse
6212 St. Erhard / Sursee
Tel. 041 925 14 00
Fax 041 925 14 10



HINNEN Spielplatzgeräte AG
Spielgeräte & Parkmobiliar
Industriestr. 8, PF 45
6055 Alpnach Dorf

Tel. 041 672 91 11
Fax 041 672 91 10
www.bimbo.ch



Oeko-Handels AG
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

SICHERHEITSTECHNIK



SICHERHEITSTECHNIK

DOM AG Sicherheitstechnik
Breitenstrasse 11
CH-8852 Altendorf

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

S-Z

▶ **WASSERSCHADENSANIERUNG
BAUTROCKNUNG**



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

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

TROCKKAG AG
Moosmattstrasse 9
8953 Dietikon
Tel. 043 322 40 00
Fax 043 322 40 09
www.trockkag.ch



Trocknen, Entfeuchten, Schützen

LUNOR, G. KULL AG
Entfeuchtungs-Systeme

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

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

▶ **WELLNESS-ANLAGEN**

Fitness-Partner AG
Blumenastr. 4
9410 Heiden
T 071 891 39 39
F 071 891 49 32
info@fitness-partner.ch
www.fitness-partner.ch

KÜNG AG Saunabau

Rütibüelstrasse 17
CH-8820 Wädenswil
T +41 (0)44 780 67 55
F +41 (0)44 780 13 79
info@kuengsauna.ch
kuengsauna.ch



ANZEIGE

DACHCOM

Kein Ärger mit säumigen Mietern
und eine hohe Liquidität.

Warum?

+ Creditreform Egeli Basel AG
Münchensteinerstrasse 127
CH-4002 Basel
Tel. +41 (0)61 337 90 40
Fax +41 (0)61 337 90 45
info@basel.creditreform.ch

+ Creditreform Egeli St. Gallen AG
Teufener Strasse 36
CH-9001 St. Gallen
Tel. +41 (0)71 221 11 21
Fax +41 (0)71 221 11 25
info@st.gallen.creditreform.ch

+ Creditreform Egeli Zürich AG
Binzmühlestrasse 13
CH-8050 Zürich
Tel. +41 (0)44 307 80 80
Fax +41 (0)44 307 80 85
info@zuerich.creditreform.ch

Darum!

Die Inkasso-Produkte und Dienstleistungen der Creditreform-Gesellschaften helfen, offene Forderungen schnell zu realisieren. Die Vermeidung von Mietzinsausfällen und eine höhere Liquidität sind die positiven Folgen.

www.creditreform.ch

Organe und Mitgliederorganisationen

www.svit.ch



GESCHÄFTSLEITUNG SVIT SCHWEIZ

Präsident: Urs Gribi, gribi theurillat, Sperrstrasse 42, Postfach, 4005 Basel
ugribi@gribitheurillat.ch

Vizepräsident: Andreas Ingold, Livit AG, Altstetterstr. 124, 8048 Zürich
andreas.ingold@livit.ch

Ressort Finanzen:

Peter Krummenacher, contrust finance ag, Friedentalstr. 43, Postfach 2549, 6002 Luzern
peter.krummenacher@contrustfinance.ch

Ressort Aus- und Weiterbildung:

Marcel Hug, SVIT Swiss Real Estate School AG, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich, marcel.hug@svit.ch

Ressort Mitgliederservice & Marketing:

Stephan Wegelin, Marketing & Communication, Reismühlestrasse 11/83, 8409 Winterthur
stephan.wegelin@stephanwegelin.ch

Ressort Recht & Politik:

Andreas Dürr, Staiger, Schwald & Partner AG, Heuberg 7, 4001 Basel, andreas.duerr@ssplaw.ch

Direktor: Tayfun Celiker, Puls 5, Giessereistrasse 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

Präsident:

Thomas Graf, Worbstrasse 142, Postfach 60, 3073 Gümliigen, T 031 378 55 00,
svit-bern@svit.ch

SVIT GRAUBÜNDEN

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

SVIT OSTSCHWEIZ

Sekretariat:

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

Drucksachenversand: Priska Künzli, Zoller & Partner AG, Postfach 174, 9501 Wil, T 071 929 50 50,
svit-ostschweiz@svit.ch

SVIT ROMANDIE

Sekretariat: Avenue Mon-Repos 14, 1005 Lausanne, T 021 331 20 90
info@svit-romandie.ch

SVIT SOLOTHURN

Sekretariat: Petra Marti, Krebsstrasse 4, 4566 Kriegstetten
T 032 675 70 25, svit-solothurn@svit.ch

SVIT TICINO

Sekretariat: Laura Panzeri Cometta, CP 1221, 6830 Chiasso
T 091 921 10 73, svit-ticino@svit.ch

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

Sekretariat: Marianne Arnet, Hübelistrasse 18, 6020 Emmenbrücke
T 041 289 63 68, svit@w-i.ch

Rechtsauskunft für Mitglieder: Kummer Bolzern & Partner, 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:

Dr. Raymond Bisang, T 043 488 41 41,
bisang@zurichlawyers.com

KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER KUB

Sekretariat: Puls 5, Giessereistr. 18, 8005 Zürich, T 044 434 78 82,
info@kub.ch, www.kub.ch

SCHWEIZ. SCHÄTZUNGS- EXPERTENKAMMER SEK

Sekretariat: Irene Rommel, Schützenweg 34, 4123 Allschwil,
T 061 301 88 00, sek-svit@svit.ch,
www.sek-svit.ch

SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER SMK

Präsident und Sekretariat: Marco Uehlinger, Markstein AG, 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

FACHKAMMER STWE SVIT

Sekretariat: Postfach 461, 4009 Basel
T 061 225 50 25, kammer-stwe@svit.ch

SVIT SCHWEIZ

Exekutivrat

27.06.12 Sitzung
30.08.12 Sitzung
26.10.12 Sitzung
08.01.13 Sitzung

SVIT-Campus

24.–26.06. Pontresina

SVIT-Plenum

26.10.12 Luzern

SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

Aargau

30.08.12 Partnerfirmen-Anlass
20.09.12 Generalversammlung
08.11.12 SVIT Frühstück

Basel

19.09.12 Mitgliederanlass
«Messeausbau Basel»
25.09.12 Podiumsveranstaltung
SVIT/HEV «Herrscht in
Basel Wohnungsnot?»
18.–20.10. Basler Berufsmesse
7.12.12 Niggi-Näggi

Bern

21.06.12 Frühjahresanlass
13.09.12 Generalversammlung
07.–08.11. SVIT Bern Immobilien-
tag Lenk

Graubünden

13.09.12 Herbstversammlung
06.–11.11. Berufsausstellung
«Fiutscher 2012»

Ostschweiz

24.09.12 Mitgliederveranstaltung
05.11.12 Mitgliederveranstaltung
07.01.13 Neujahrsapéro

Romandie

–

Solothurn

22.06.12 ImmoDriveCup
07.09.12 SVIT-Day, Solothurn
21.11.12 Bänzejass, Niederbuchsiten

Ticino

–

Zentralschweiz

26.10.12 SVIT-Plenum in Luzern

Zürich

14.06.12 Stehlunch, Zürich
03.07.12 Sommerevent, Zürich
13.09.12 Stehlunch, Zürich

Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB

04.09.12 Herbstanlass 2012,
Metropol Zürich

Schweizerische Schätzungs- experten-Kammer SEK

12.06.12 Seminar «Instrumente zur
Bemessung der Nachhaltig-
keit von Immobilien»,
Zürich
21.06.12 Erfa-Veranstaltung, Region
Bern/Solothurn, 16.00 Uhr,
Marti Holding AG,
Moosseedorf
20.09.12 Valuation Congress 2012,
Jahreskongress der Immo-
bilienbewertung, KK Thun
25.10.12 Erfa-Veranstaltung, Basel,
14.00 Uhr, BKB, Güterstr. 127
31.10.12 Aufnahme-Assessment

Schweizerische Maklerkammer SMK

26.09.12 Generalversammlung,
Stanzerei, Baden
14.11.12 Seminar «Mehrwert durch
fokussierte Akquisition und
Verkauf», Zürich

SVIT FM Schweiz

26.09.12 Generalversammlung

Fachkammer STWE SVIT

–



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
Andreas Feurer
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
Margit Pfändler
Rinaldo Grämiger
Fischingerstrasse 66
Postfach, 8370 Sirmach
Telefon 071 969 60 30
Telefax 071 969 60 31
info@wincons.ch
www.wincons.ch

Nachdruck nur mit Quellenangabe gestattet. Über nicht bestellte Manuskripte kann keine Korrespondenz geführt werden. Inserate, PR und Produkte-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.

home.ch

Wohnen Gewerbe Wissen

Mieten Kaufen

Wo suchen Sie ein Haus oder eine Wohnung?
z.B. Zürich **Finden**

zuletzt gesucht:
*thiersteinerail... *thiersteinerail...

NEW Entfernungssuche

In 10 Minuten in Adresse: Straße, Stadt

home.ch Wissen

deRham Sotheby's International Realty

home.ch weblog

NEU: Gewerbe

home.ch auf Facebook

Lassen Sie das iPhone Ihr neues Zuhause finden!

Skyline Uster. Sein am Puls der S

Hintere Bahnhofstr. 2
Wohnung, 9613 Uster, 3.9 Zimmer

Übersicht Bilder/Multimedia

Kategorie: Wohnung / Wohnung, Baujahr 2008
Zimmer: 3.6 Zimmer
Stockwerk: 5.
Wohnfläche: 93 m²
Verfügbar: Per 01.07.2012

Eigenschaften

Balkon Garage Kabelkanäle

local.ch App

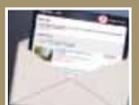
Ich interessiere für dieses Objekt

Telefonnummer anzeigen

home.ch bringt Ihr Inserat zum User.

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

Jetzt auch über
Facebook –
www.facebook.com/home.ch



**PUNKTE, AUF
DIE SIE BEI
IHREM
AUFZUG
ACHTEN
SOLLTEN**

Wenn Sie sich über die Sicherheit in Ihrem Gebäude Gedanken machen, sollten Sie sich auch einige Dinge an Ihrem Aufzug genauer ansehen. Einiges davon ist vorgeschrieben und alles lässt sich mit fertigen Bausätzen schnell und bequem modernisieren.

www.kone.ch/modernisierung

1

AUSREICHENDE BELEUCHTUNG verhindert Unfälle und gibt den Nutzern ein Gefühl der Sicherheit. Moderne LED-Lampen sparen Energie und halten zehnmal so lange wie Halogenlampen.

2

EINE GEGENSPRECHANLAGE als Notruf zu einer 24-Stunden-Notrufzentrale gibt den Benutzern ein Gefühl der Sicherheit.

3

AUTOMATISCHE KABINEN- UND STOCKWERKTÜREN verhindern Unfälle und verbessern die Zugänglichkeit.

4

LICHTVORHÄNGE vermeiden Quetschungen und erhöhen in Aufzügen mit Kabinentüren die Sicherheit und den Komfort.

5

PRÄZISE HALTEGENAUIGKEIT verhindert Stolpern beim Ein- und Aussteigen.

