

# immobilia

## ZWEITWOHNUNGSBAU

SEITE 4



<b>IMMOBILIENPOLITIK.</b> Der SVIT kämpft für den Besitzstand bei Zweitwohnungen.....	08
<b>IMMOBILIENRECHT.</b> Verjährungsrechtliche Fallstricke.....	22
<b>BAU &amp; HAUS.</b> Wohnen wie im Einfamilienhaus.....	26

## GEGENSTEUER GEBEN



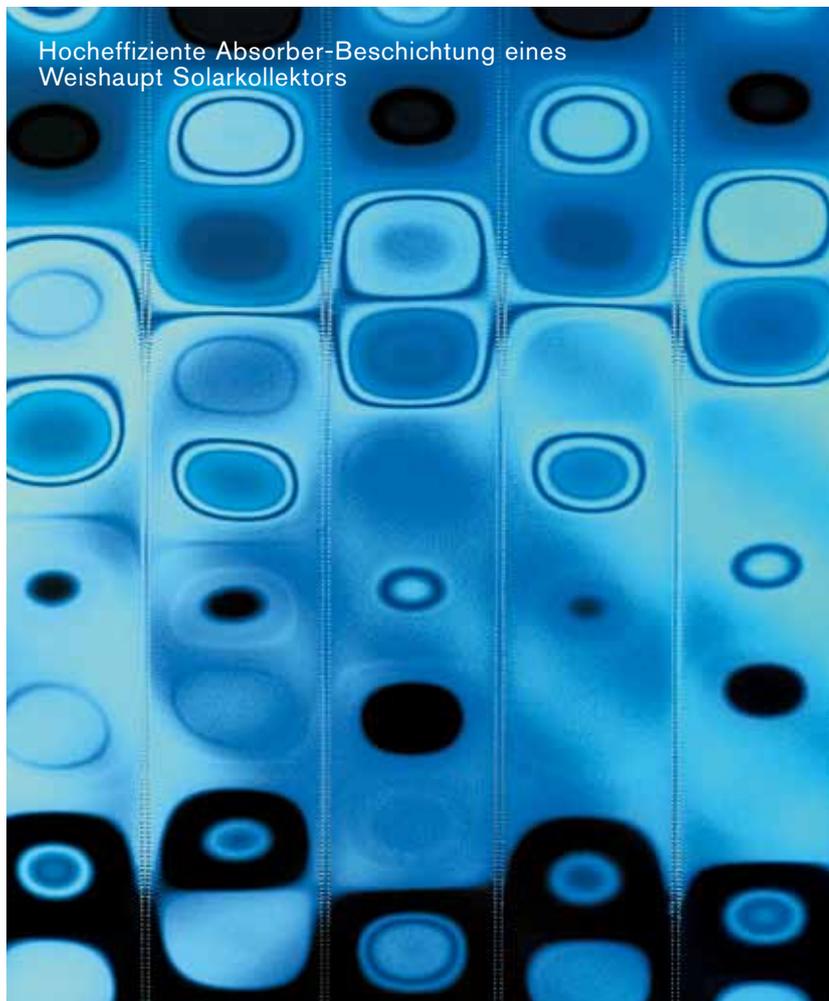
**URS GRIBI**  
«Dies entspricht einer Fläche von rund 26 000 Fussballfeldern.»

• Beinahe 19 000 Hektaren Bauland müssen in den kommenden Jahren umgezont werden. So will es das vom Parlament angenommene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG). Dies entspricht einer Fläche von rund 26 000 Fussballfeldern! Betroffen sind alle Kantone, besonders stark Wallis, Graubünden und das Tessin. Grund dafür ist, dass das revidierte Raumplanungsgesetz die zulässigen Baureserven in den Kantonen beschränkt. Sie dürfen nur noch auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre ausgerichtet sein. Damit kommt es zur Rückzonung von Bauland mit Entschädigungen für die Eigentümer.

Ob sich das Parlament bewusst war, in welchem Ausmass Umzonungen vorgenommen werden müssen, darf bezweifelt werden. Denn die genauen Zahlen wurden den Parlamentariern erst nach den Abstimmungen in den Räten bekanntgegeben. Neben den Umzonungen ist zudem eine Mehrwertabgabe für neu eingezontes Bauland vorgesehen. Die RPG-Revision war ursprünglich als Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative gedacht, die ein Moratorium für neue Bauzonen während zwanzig Jahren verlangt. Die Initianten haben das Begehren inzwischen zurückgezogen – mit dem Vorbehalt, dass die RPG-Revision tatsächlich in Kraft tritt.

Darüber wird letztlich das Stimmvolk entscheiden. Der Schweizerische Gewerbeverband hat bereits das Referendum angekündigt. Die Umsetzung des Gegenvorschlags bedeutet tatsächlich einen massiven Eingriff in die Eigentumsfreiheit. Parallelen zur Zweitwohnungsinitiative sind unübersehbar. Derart überzogene raumplanerische Zwangsmassnahmen zu akzeptieren, nur um die Landschaftsinitiative definitiv zu verhindern, stellt einen zu hohen Preis dar. Es ist an der Zeit, Gegensteuer zu geben.

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

Das ist Zuverlässigkeit.

–weishaupt–



Brenner

Brennwerttechnik

**Solarsysteme**

Wärmepumpen



Titelbild:  
Zweitwohnungsbau –  
Wohin führt der Weg? (Bild:  
Dan Kuta / photocase.com).

**FOKUS**

**04 PERSPEKTIVEN IM ZWEITWOHNUNGSBAU**  
Die Verordnung «Zweitwohnungen» liegt nun beim Bundesrat. Sie beantwortet die drängendsten Fragen und zeigt auch Perspektiven auf – Betriebsstättenkonzepte bieten den Tourismusregionen gewisse Möglichkeiten für den Neubau.

**IMMOBILIENPOLITIK**

- 08 BESITZSTANDSWAHUNG FÜR ZWEITWOHNUNGEN**  
Der SVIT Schweiz setzt sich gemeinsam mit befreundeten Organisationen für die Besitzstandswahrung als oberstes Ziel ein.
- 09 THURGAU SAGT JA ZUR MEHRWERTABGABE**  
Das Stimmvolk hat an der Urne deutlich Ja zu einer Totalrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes gesagt.

**IMMOBILIENWIRTSCHAFT**

- 12 TRÜGERISCHE STABILITÄT**  
Noch sind die Faktoren nicht in Sicht, die dem Preiswachstum auf dem Wohnimmobilienmarkt Einhalt gebieten könnten. Die Immobilienspezialisten von Credit Suisse betrachten die Preise jedoch als nicht mehr nachhaltig.
- 15 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT**  
Beat Schwab verlässt Wincasa und wechselt zur Muttergesellschaft Credit Suisse.
- 19 STARTSCHUSS FÜR REIDA-DATENPOOL**  
Seit Ende Juni sind schweizweit Immobilien-daten aus laufenden Verträgen und Transaktionsdaten abrufbar.
- 20 STEUERPOLITIK UND MOBILITÄT**  
Steuern sind nur einer von vielen Faktoren, die den Standortentscheid von Unternehmen und Privaten beeinflussen.

**IMMOBILIENRECHT**

**22 JUS-NEWS: VERJÄHRUNGSRECHTLICHE FALLSTRICKE**  
Die fünfjährige werkvertragliche Verjährungsfrist bei unbeweglichen Bauwerken erscheint lang. In der Praxis birgt ihre rechtzeitige Unterbrechung aber regelmässige Tücken.

**MANAGEMENT**

**24 IT-MARKT WÄCHST MIT DER ZAHL DER IMMOBILIEN**  
Der Markt für Informatiklösungen in der Immobilienbewirtschaftung ist in Bewegung. Im Interview sagt Christian Kaufmann, Geschäftsführer W&W Immo Informatik AG, wohin er sich entwickelt.

**BAU & HAUS**

- 26 WOHNEN WIE IM EINFAMILIENHAUS**  
Ein interdisziplinäres Team der Hochschule Luzern zeigt, dass Mehrfamilienhäuser mit Einfamilienhausqualitäten gebaut werden können.
- 28 HOHE ANSPRÜCHE AN DIE REINHALTUNG**  
Die Einhaltung höchster Sauberkeits- und Hygienestandards steht im Gastro- und Küchenbetrieb an vorderster Stelle – das Beispiel einer Internatsschule in Davos.

**IMMOBILIENBERUF**

- 30 WISSENSWERTES ZUM STOCKWERKEIGENTUM**  
Trotz steigender Verbreitung von Stockwerkeigentum mangelt es vielen Eigentümern an Wissen. Die neue Fachkammer Stockwerkeigentum zeigt, wie sie Bewirtschafter unterstützen können.
- 31 NEUE AUFLAGE DES SCHÄTZERHANDBUCHS**  
Das Schweizerische Schätzerhandbuch liegt in seiner vierten Auflage vor. Es behandelt Neues, Bekanntes wird vertieft – das Referenzwerk für Immobilienbewerter.
- 32 AUSZEICHNUNG DER NEUEN IMMOBILIENBEWERTER**  
43 Kandidaten der Vertiefungsprüfung Immobilienbewerter konnten in Zürich ihren Fachausweis entgegennehmen.
- 34 SEMINARE UND TAGUNGEN**
- 36 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN**

**VERBAND**

- 40 TEAMWORK AUF 1800 METERN**  
180 Teilnehmende besuchten den zweiten SVIT Summer Campus in Pontresina. Der Campus stand unter dem Titel «Teamwork erleben».
- 43 GENERALVERSAMMLUNG SVIT BEIDER BASEL**  
Der Verband präsentiert sich an seiner Generalversammlung frisch und agil.

**MARKTPLATZ**

- 38 STELLENINSERATE**
- 46 PUBLIREPORTAGEN & PRODUKTE-NEWS**
- 54 BEZUGSQUELLEN REGISTER**
- 57 ADRESSEN & TERMINE**
- 58 ZUGUTERLETZT**
- 58 IMPRESSUM**

• **ZITIERT**



» Empfehlungsmarketing ist heute für die meisten Vermarkter selbstverständlicher Teil der Marketingstrategie.

**LARS GROSENICK**

Der CEO der FlowFact AG greift in einer neuen Kolumne Themen aus dem Geschäftsalltag von Immobilienfachleuten auf – in dieser Ausgabe zum Empfehlungsmarketing.

# PERSPEKTIVEN IM ZWEITWOHNUNGSBAU

Die Verordnung «Zweitwohnungen» liegt nun beim Bundesrat. Sie beantwortet die drängendsten Fragen rund um das Bauverbot in Gemeinden mit mehr als 20% Zweitwohnungen und zeigt auch neue Wege auf.



**BUNDESRAT AM DRÜCKER.** Am 2. Juli 2012 hat die Arbeitsgruppe Zweitwohnungen in seiner Schlussitzung den Verordnungsentwurf zuhanden des Bundesrates verabschiedet. Dieser wird voraussichtlich im Verlauf des Augusts darüber befinden. Der Schlussitzung der Arbeitsgruppe war eine konferenzielle Anhörung zum Verordnungsentwurf vorausgegangen, an der sich rund 130 Vertreter von Kantonen, Parteien und Verbänden zum Entwurf äussern konnten.

Die Verordnung gilt ausschliesslich für den Bau neuer Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20%. Dort dürfen demnach keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligt werden, es sei denn, die Gemeinden knüpfen die Baubewilligung an eine Bedingung, die sicherstellt, dass mit dem Bau «warme Betten» entstehen.

Allfällige Einschränkungen bezüglich des Umgangs mit Wohnbauten, die bereits vor dem 11. März 2012 gebaut und genutzt wurden, erfordern eine gesetzliche Grundlage, da sie in die verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsgarantie eingreifen würden (siehe dazu den Beitrag «Besitzstandswahrung als Ziel» auf Seite 8 dieser Ausgabe). Im Unterschied zum Vorschlag, der in der Anhörung vorgebracht worden war, untersagt der von der Arbeitsgruppe verabschiedete Entwurf ausdrücklich missbräuchliche Umnutzungen von bestehenden Wohnungen – etwa den Verkauf einer Erst- als Zweitwohnung, wenn dies einen Neubau nach sich zieht, um Wohnraum zu ersetzen. Falls durch eine Umnutzung eines Gebäudes zu Zweitwohnungen mehr Wohnungen entstehen als zuvor, kommt dies gemäss dem vorliegenden Verordnungsentwurf dem Bau neuer Zweitwohnungen gleich und darf nur in Ausnahmen

bewilligt werden. Zudem wird im Sinne einer Präzisierung klargestellt, dass bei allfälligen Umnutzungen an «klassische» Fälle gedacht wird, wie Wohnortwechsel, Zivilstandsänderung, Erhalt des Ortsbilds oder Umnutzung als Folge eines Erbgangs. Es ist absehbar, dass die Umsetzung der Verordnung in den betreffenden Gemeinden einen erheblichen Überwachungsaufwand nach sich ziehen wird.

Die Arbeitsgruppe hat auch den Zweitwohnungsbegriff weiter präzisiert: Eine Wohnung gilt als Zweitwohnung, wenn sie von Personen bewohnt wird, die nicht in der Standortgemeinde niedergelassen sind. Ausgenommen davon sind Wohnungen, die von Personen aus beruflichen Gründen (Wochenaufenthalter) oder wegen der Ausbildung (Studentenwohnungen) genutzt werden.

In einem neuen Artikel wird zudem den besonderen Bedingungen von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden wie Maiensässe oder Rustici Rechnung getragen. Solche Bauten dürfen auch in Gemeinden mit Zweitwohnungsanteilen von über 20% gemäss den strengen Bestimmungen der Raumplanungsverordnung umgenutzt werden. Hierzu hatte sich vor allem der Kanton Tessin ins Zeug gelegt und ist offenbar bei einer Mehrheit auf offene Ohren gestossen.

**BEWIRTSCHAFTETE ZWEITWOHNUNGEN.** Neben der Frage des Besitzstandes interessiert vor allem auch, welche Perspektiven sich für die Beherbergung für die vom Volk gebremsten Tourismusgemeinden ergeben. In der Verordnung heisst es in Artikel 5 im Wortlaut: «Die Erstellung von qualifiziert touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen kann bewilligt werden, wenn sie im Rahmen strukturierter Be-

herbergungsformen angeboten werden oder wenn der Eigentümer im selben Haus wohnt und die Zweitwohnungen nicht individualisiert ausgestaltet sind.» Damit soll sichergestellt werden, dass auch weiterhin Zweitwohnungen für eine intensive touristische Nutzung bewilligt und gebaut werden können.

Entwicklungsperspektiven für die touristische Beherbergungsinfrastruktur eröffnen sich für die 20%-Gemeinden also in der Hotellerie und Parahotellerie. Die Arbeitsgruppe anerkennt auch, dass das Spektrum von Beherbergungsformen immer vielfältiger wird und die strikte Trennung zwischen Hotellerie und Parahotellerie verwischt.

Qualifiziert touristisch bewirtschaftet bedeutet nach den Erläuterungen der Verordnung, dass die Wohnungen zu marktüblichen Konditionen dauerhaft – insbesondere auch während der Hauptsaisonzeiten – angeboten werden. Unter die touristische Nutzung fällt ausschliesslich die kurzzeitige Beherbergung von Gästen, nicht aber die dauerhafte Vermietung. Auf eine Festlegung einer minimal notwendigen Belegungsdauer hat die Arbeitsgruppe verzichtet, da die Auslastung bei einem Neubau im Voraus schwierig abzuschätzen ist. Zudem spielen vom Betreiber nicht zu beeinflussende Faktoren, wie etwa die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen oder die Wechselkursverhältnisse, eine entscheidende Rolle, welche Belegung sich effektiv realisieren lässt. Als Grundsatz gilt, dass die Belegung die ortsüblichen Werte für qualifiziert touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen erreichen muss.

**EINSCHRÄNKUNG DER EIGENNUTZUNG.** Eine strukturierte Beherbergungsform liegt nach Dafürhalten der Arbeitsgrup-

## ANZEIGE

swiss  
/// valuation group

Bewertung von Immobilienportfolios und Einzelobjekten

Swiss Valuation Group AG

Die gesamtschweizerische Expertengruppe für die  
Bewertung von Immobilien | [www.valuationgroup.ch](http://www.valuationgroup.ch)

Basel 061 301 88 00

Bern 031 331 80 22

Zürich 044 380 42 00



pe dann vor, wenn die Wohnungen nicht individualisiert ausgestaltet sind und ein hotelähnliches Betriebskonzept (inkl. dazu gehörende minimale Infrastrukturen wie etwa Rezeption) mit einer minimalen Betriebsgrösse vorhanden ist. Dazu gehören neben den eigentlichen Hotels auch hotelähnliche Residenzen ohne Stockwerkeigentum (z. B. Reka-Feriedörfer, Hapimag) oder mit Stockwerkeigentum (z. B. Landal-Feriedörfer, Rocksresort). Die Betreiber müssen nachweisen, dass die hotelmässigen Leistungen von der Mehrheit der Gäste effektiv in Anspruch genommen wird, ebenso, dass eine branchenübliche Lösung zur Finanzierung von Erneuerungsinvestitionen vorliegt.

Die Eigennutzung, also die Nutzung durch den Eigentümer, dessen Familienmitglieder sowie Freunde und Bekannte, ob entgeltlich oder unentgeltlich, bleibt möglich, wobei diese pro Hauptsaison nur während drei Wochen stattfinden darf. Dies soll garantieren, dass es für eine kommerzielle Vermarktungs- und Vertriebsorganisation, ein Reservationssystem einer Tourismusorganisation oder eine andere geeignete Einrichtung überhaupt erst attraktiv ist, ein solches Objekt in die Vermarktung zu nehmen. Sofern der Eigentümer seine Wohnung

über die im Voraus fix vereinbarte Eigennutzung hinaus mieten möchte, hat er dies wie ein gewöhnlicher Gast zu tun. Auf diesem Geschäftsmodell beruht z. B. das Rocksresort Laax GR. Die Umsetzung erfolgt so, dass die Baubehörde der Bauherrschaft in der Baubewilligung die Auflage macht, bis zum Nutzungsbeginn entsprechende Verträge mit der Organisation vorzulegen. Das Ziel der «warmen Betten» wird nur erreicht, sofern man die langfristige (Jahres-)Vermietung ausschliesst.

**«KALTE BETTEN» – EIN KONZEPT DER VERGANGENHEIT.** Die Erläuterungen zur Verordnung zeigen, wo die Arbeitsgruppe Spielraum für Beherbergungskonzepte sieht und nennt auch gleich Referenzbeispiele. Für Professor Christian Laesser von der Universität St. Gallen, der als Tourismusexperte in der Arbeitsgruppe sass, ist klar: «Kalte Betten sind ein Konzept, das der Vergangenheit angehört.» Zwar werden sie mit dem grossen Bestand das Bild in den Tourismusregionen weiterhin prägen, aber ihr Anteil an den Übernachtungen, der ohnehin schon unterproportional war, wird über die Jahre hinweg abnehmen. Von der Idee, «kalte» in «warme Betten» umzuwandeln, wird man hingegen Abschied nehmen müssen. Wer seine Wohnung oder sein Haus bis jetzt nicht vermietet hat, wird dies ohne Anreiz oder Zwang auch in Zukunft nicht tun.

Laesser sieht im Miteigentum an den Betriebsstätten und dem privilegierten Zugang der Eigentümer zu ihrer Ferienwohnung ein Konzept mit Potenzial. «Bezüglich Serviceangebot ist alles möglich – vom Vollservice bis zum Zero-Service-Konzept.» Das Konzept «Buy to use and let» des Rocksresorts liegt auf der Linie der Verordnung: Während der Hauptsaison von Dezember bis März können die Eigentümer ihr Appartement bis zu drei Wochen, ausserhalb der Hauptsaison frei nutzen. Somit verpflichten sich die Eigentümer der Appartments zur Vermietung zumindest in der Hauptsaison.

Im Rocksresort sind dies immerhin 600 Betten, die in der wichtigen Hauptsaison voll ausgelastet werden können. Über ein Pooling-Modell werden die Mieteinnahmen aller Appartements gesammelt und anteilmässig an die Besitzer ausgeschüttet.

**«SERVICED APPARTMENTS».** Einen ähnlichen Weg geht auch das InterContinental Davos Resort & Spa, ein Investitionsprojekt des Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality mit 216 Zimmern und 38 Residenzen. Der Bau hat in diesem Frühjahr mit dem Aushub begonnen und wird voraussichtlich Ende 2013 fertiggestellt sein. Damit fällt das Projekt zwar zeitlich nicht unter die Bestimmungen der Zweitwohnungsinitiative, liegt aber – mindestens teilweise – ebenfalls auf der Linie der Verordnung.

Auch Claude Ginesta, dessen Unternehmen Ginesta Immobilien AG als einer von mehreren Vertriebspartnern mit dem Verkauf der Residenzen mandatiert ist, sieht in «Serviced Apartments», wie sie für das InterContinental Davos vorgesehen sind, eine mögliche Entwicklung im Tourismus im Lichte der Zweitwohnungsinitiative. Die künftigen Eigentümer können ihre Residenzen während ihrer Abwesenheit über das Hotel vermieten lassen – im Fall des InterContinental müssen sie dies aber nicht. Die Möglichkeit zur Vermietung spricht mutmasslich vor allem ausländische Gäste an. Aufgrund längerer Anfahrtswege planen sie ihren Ferienaufenthalt längerfristiger als Schweizer Gäste, die ihre Ferienresidenzen in den Bergen eher spontan nutzen möchten. Unternehmen, die regelmässig am World Economic Forum in Davos zu Gast sind, gehören ebenfalls zu den Zielgruppen der Vermarktung. Aber auch Eigentümer, die das WEF meiden, profitieren: In der Vermietung erzielen Betten in Davos in diesem Zeitraum Spitzenpreise.

**WENIGER PRIVATHEIT UND FLEXIBILITÄT.** Ginesta ist sich der Nachteile der Vermietung im Betriebsstättenkonzept bewusst: «Vermietung heisst auch weniger Privatheit und Flexibilität.» Für die Tourismusgemeinden haben solche Resorts aber überragende Vorteile: Während der Spitzenlast steht die maximale Zahl möglicher Betten zur Verfügung. Die Kapazität wird kalkulier- und steuerbar. «Dies hat bisher in den Berggemeinden nicht stattgefunden», findet Christian Laesser. Die Kapazität wurde mehr oder weniger unkoordiniert ausgedehnt. Aber auch mit bewirtschafteten Wohnungen lassen sich in den Tourismusregionen Leerstände wegen der ausgeprägten Saisonalität nicht vermeiden. Laesser findet: «Die Tourismusregionen müssten sich die

ANZEIGE

## Trockkag

*Wänn's ums Trockne geht!*

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

www.trockkag.ch

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

Frage stellen, ob sie sich mit ihren Kapazitäten auf die Spitzenlast ausrichten wollen und zu welchem Preis.»

Ein drittes aktuelles Beispiel für ein zukunftsweisendes Betriebsstättenkonzept ist das Apartmenthaus «Biber» der Andermatt Swiss Alps – eine bewirtschaftete Liegenschaft mit 22 komplett ausgestatteten Wohnungen. Die Käufer können die Apartments jährlich während 30 Tagen kostenlos und darüber hinaus zu stark ermässigten Tarifen nutzen. In der restlichen Zeit kommen sie in die Vermietung. Das Besondere: Die Käufer profitieren von einer garantierten Mindestrendite von 2% während der ersten fünf Jahre. Nach Ablauf der fünf Jahre erhält der Eigentümer 75% des Ertrags aus der Vermietung. Die Bewirtschaftung der Apartments wird durch einen obligatorischen Mietverwaltungsvertrag geregelt.

**UNKLARE WIRKUNG AUF DIE HOTELLERIE.** Ob sich die Annahme der Zweitwohnungsinitiative positiv auf die klassische Hotellerie auswirkt, wird in Fachkreisen in Frage gestellt. Laesser sagt dazu: «Die Rentabilität der Hotellerie hängt eng mit der Frage der Ertragsmodelle zusammen.» Bei den typischen stark schwankenden Auslastungen können die Kapazitäten der Hotels nicht beliebig ausgebaut werden. Zudem steht die Quersubventionierung aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen zur Sanierung des Hotels nicht mehr in gleichem Mass offen. Viele Betreiber hatten diesen Weg genutzt, um aufgestaute Erneuerungen auszuführen. «Es stellt sich überhaupt die Frage, wie nachhaltig eine solche Quersubventionierung ist, wenn der Ertrag aus dem Betrieb nicht für In-

vestitionen ausreicht», meint der St. Galler Professor dazu.

Und in einer Gesamtbeurteilung zur Annahme der Zweitwohnungsinitiative sagt Laesser: «Ich habe noch nie erlebt, dass das Geschäftsmodell eines ganzen Sektors so fundamental über den Haufen geworfen worden ist, wie durch die Zweitwohnungsinitiative.» Aber bekanntlich wachsen aus der Asche schnell wieder Pflänzchen zu neuer Blüte heran – für innovative Betriebskonzepte ist dies eine einmalige Chance. ●



**\*IVO CATHOMEN**

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

ANZEIGE



**Universität  
Zürich** UZH

**Institut für Banking und Finance – CUREM**

## Weiterbildung: Urban Management

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

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

**6 Kurstage:** 24./25. August, 7./8. und 21./22. September 2012

**ANMELDESCHLUSS**

24. Juli 2012

### Weitere Lehrgänge

- **NEU: Kollektive Immobilienanlagen**, 6 Tage, Oktober/November 2012
- **Master of Advanced Studies in Real Estate**, 18 Monate, berufsbegleitend, Beginn: 4. März 2013
- **NEU: Urban Psychology**, 4 Tage, März 2013
- **Grundlagen der Immobilienbewertung**, 4 Tage, Mai 2013
- **Immobilien Portfolio- und Assetmanagement**, 6 Tage, Juni/Juli 2013

Informationen und Anmeldung:  
Tel. 044 208 99 99 oder [www.bf.uzh.ch/curem](http://www.bf.uzh.ch/curem)



the mark of  
property  
professionalism  
worldwide



# Besitzstandswahrung als Ziel

Wie weiter bei der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative? Der SVIT Schweiz setzt sich gemeinsam mit befreundeten Organisationen für die Besitzstandswahrung als oberstes Ziel ein.



Für den SVIT steht jetzt die Eigentumsгарantie im Zentrum (Christof Sonderegger, Schweiz Tourismus).

SIMON HUBACHER\* •

**ANHÖRUNG DER INTERESSENVERTRETER.** An einer vom Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) organisierten konferenziellen Anhörung zur Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative nahmen am 18. Juni 2012 in Ittingen über 100 Vertreter von Kantonsbehörden, Parteien sowie landesweit tätigen Organisationen teil. Das Treffen dauerte drei Stunden. Der SVIT Schweiz wurde von Direktor Tayfun Celiker vertreten: «Zugelassen waren nur Statements, keine Diskussionen.» Die Stimmung sei konstruktiv, zwischendurch aber immer wieder angespannt gewesen.

Unzufrieden mit dem Verordnungsentwurf des ARE zeigten sich vor allem die Initianten sowie Vertreter von Natur- und Heimatschutzorganisationen.

Sie beklagten sich über «vage Formulierungen» und «fehlendes Demokratieverständnis». Der SVIT Schweiz hat-

» Die Stimmung war mehrheitlich konstruktiv, zwischendurch aber immer wieder auch gehässig.«

TAYFUN CELIKER

te sich im Vorfeld einer Arbeitsgruppe von Bauenschweiz angeschlossen und eine gemeinsame Position erarbeitet. «Mehrheitlich können wir mit dem Umsetzungsentwurf leben», sagt Tayfun Celiker. «Unverhandelbar ist für uns die Besitzstandswahrung bestehender Wohnungen und Gebäude.» Und genau die-

ser Punkt wird noch viel zu reden geben. Denn auf Verordnungsstufe kann nur der Bau neuer, nicht aber der Umgang

mit bestehenden Zweitwohnungen definitiv geregelt werden. Allfällige Einschränkungen, die Wohnungen betreffen, die vor Annahme der Zweitwohnungsinitiative gebaut worden sind, bedürfen einer gesetzlichen Grundlage, da sie in die verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsгарantie eingreifen.

So sieht denn der Verordnungsentwurf lediglich vor, dass Umnutzungen von Wohnungen, die am 11. März 2012 bereits bestanden, grundsätzlich zulässig sind. Aus Sicht des SVIT Schweiz handelt es sich diesbezüglich um eine zwingende Konsequenz aus der verfassungsmässigen Eigentumsгарantie. Dass Umnutzungen aber nur im Rahmen der vorbestandenen Bruttogeschossfläche erlaubt bleiben sollen, sei zu restriktiv. Neben Erneuerungen, Sanierungen und Umbauten müssten zumindest

ANZEIGE

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

auch eine massvolle Erweiterung und der Wiederaufbau zulässig sein.

**VARIANTEN ZUM EINFÜHRUNGSZEITPUNKT.**

Der derzeitige Verordnungsentwurf regelt hauptsächlich den Bau neuer Zweitwohnungen in Gemeinden, die bereits einen Zweitwohnungsanteil von über 20% erreicht haben. Solche Gemeinden dürfen keine Zweitwohnungen mehr bewilligen, es sei denn, sie knüpfen die Baubewilligung an eine Bedingung, die sicherstellt, dass mit dem Bau «warme Betten» entstehen. Als Zweitwohnungen sollen gemäss Entwurf Wohnungen gelten, deren Nutzer keinen Wohnsitz in der Standortgemeinde haben.

Bezüglich der Frage, wann die Verordnung in Kraft treten soll, enthält der Entwurf derzeit zwei Varianten: Zur Debatte stehen der 1. September 2012 sowie der 1. Januar 2013. Die Verordnung bleibt in Kraft, bis die vom Parlament zu bestimmende Ausführungsgesetzgebung zu den neuen Verfassungsbestimmungen vorliegen wird.

**BUNDESRAT AM DRÜCKER.** Die Anregungen und Bemerkungen der angehörten Behörden, Parteien und Organisationen werden nun ausgewertet und gewürdigt. Die von Bundesrätin Doris Leuthard nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative eingesetzte Arbeitsgruppe kommt Anfang Juli zu einer letzten Sitzung zusammen, um die Schlussredaktion des Entwurfs vorzunehmen. Anschliessend wird der Bundesrat entscheiden, wie und wann die Verordnung in Kraft tritt. ●

**DIE MITGLIEDER DER ARBEITSGRUPPE**

Die Arbeitsgruppe zur Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative steht unter der Leitung des ARE. Ihr gehören Vertreter des Initiativkomitees, der kantonalen Bau- und Planungsdirektorenkonferenz, der Konferenz Kantonaler Volkswirtschaftsdirektoren, der Regierungskonferenz der Gebirgskantone und der Schweizerischen Kantonsplanerkonferenz an. Weitere Mitglieder sind der Schweizerische Gemeindeverband, die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete sowie ein Tourismusexperte der Universität St. Gallen und Vertreter der Bundesämter für Justiz, für Statistik und für Wohnungswesen sowie des Staatssekretariats für Wirtschaft (Seco).



**\*SIMON HUBACHER**

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

**VOLKSABSTIMMUNGEN**

**ZÜRICH HEBT BAULANDRESERVEN AUF**

54,5% haben im Kanton Zürich der Kulturlandinitiative der Grünen zugestimmt. Rund 1000 Hektaren Ackerland, die zur Überbauung vorgesehen waren, können nun nicht mehr eingezont werden. Vor allem Städte und ausgesprochen ländliche Gebiete sagten Ja. Die Annahme hat weitreichende Konsequenzen, namentlich auf den Richtplan, der derzeit in Revision ist. Für die Entwicklung des Siedlungsgebietes stehen nach Ausgang der Abstimmung ledig-

lich die bereits bestehenden Bauzonen zur Verfügung. Sämtliche hängigen Verfahren für eine Einzonung werden nach Auskunft des Baudirektors Markus Kägi sistiert. Laut Kägi sind die Regionen gefordert, rasch Gebiete zu bezeichnen, die sich für die Verdichtung eignen.

**WUCHTIGES NEIN ZUR BAUSPARINITIATIVE**

Die Bausparinitiative ist mit einem Nein-Anteil von 68,9% abgelehnt worden. Der Kanton Baselland muss nun sein Bausparmodell abändern. Ein Nein zur Initiative «Eigene vier Wände dank Bausparen»

ANZEIGE

**Solarstrom – Die erneuerbare Energie der Zukunft**



**Fürst Solar!**  
Der richtige Partner wenn es um Fotovoltaik geht



**Profitieren Sie jetzt!**

Wir erstellen für Sie kostenlos und unverbindlich eine Machbarkeitsstudie für eine Fotovoltaikanlage auf Ihrer Liegenschaft.



Tel. 062 216 27 27  
admin@fuerst-elektro.ch  
fuerst-elektro.ch

## Das Kabelnetz von upc cablecom:

# Verpassen Sie nicht den Anschluss Ihrer Immobilie an das leistungsfähigste Netz der Schweiz

Nur mit dem Kabelanschluss als Basis für:

- Analoges und digitales TV und Radio in jedem Raum
- Mehrfachnutzung unserer Produkte ohne Qualitätseinbussen
- Digitales TV in HD-Qualität
- 3x schnelleres Internet wie das schnellste DSL (nur mit Fiber Power Internet 100)
- Gratis ins Festnetz von 34 Ländern telefonieren
- Service Plus - das Rundum-Sorglos-Paket für Ihre Liegenschaft



### Digital TV

Fernsehen in HD-Qualität neu erleben



### Telefonie

Gratis ins Festnetz von 34 Ländern telefonieren



### Analog TV

In jedem Raum regionale Unterhaltung



### Internet

Mit bis zu 100'000 Kbit/s Geschwindigkeit



Kabelanschluss

=



Analog TV

+



Digital TV

+



Internet

+



Telefonie

Informieren  
Sie sich  
jetzt!

0800 550 800 oder  
[upc-cablecom.ch/kabelanschluss](http://upc-cablecom.ch/kabelanschluss)

Mehr Leistung, mehr Freude.



upc cablecom

war zwar erwartet worden, die Deutlichkeit des Resultats zur Vorlage des Hauseigentümerversands Schweiz erstaunte Befürworter wie Gegner. Im März lag der Ja-Anteil der Bausparinitiative aus Baselland noch bei 44,2%. Am 23. September wird das Volk über die Vorlage «Sicheres Wohnen im Alter» befinden.

### THURGAU SAGT JA ZUR MEHRWERT-ABGABE

Das Thurgauer Stimmvolk hat mit 64,7% einer Totalrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes zugestimmt. Wichtigstes Element der Gesetzesrevision ist die Einführung der Mehrwertabgabe: Bei Neueinzonungen von Land sollen 20% von dessen Mehrwert als Steuer abgeschöpft und zur Entschädigung bei Auszonungen, zur Förderung des Abbruchs oder der Sanierung von Altbauten sowie zur Entsorgung von Altlasten verwendet werden. Das Gesetz tritt voraussichtlich auf Anfang nächsten Jahres in Kraft.

## Ins Lot bringen.

Bauen vereinfachen.  
Landschaft schonen.  
Dörfer und Städte stärken.

Abstimmung  
am 17. Juni 2012

JA

### BEZAHLBARE WOHNUNGEN FÜR ZUG

In der Stadt Zug soll es mehr bezahlbare Wohnungen geben. Die Stimmbürger haben

die Volksinitiative «Wohnen in Zug für alle» eines linksgrünen Komitees mit einem Ja-Anteil von 52,2% überraschend angenommen. Das Begehren verlangt entsprechende Zonen sowie die Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften.

### KEIN NATURPARK IN SCHWYZ

Zehn Schwyzer Gemeinden haben dem Projekt eines regionalen Naturparks an der Urne eine deutliche Abfuhr erteilt, der sich über 60% des Kantonsgebiets hätte erstrecken sollen. Vier Gemeindeversammlungen hatten das Projekt bereits im Mai abgelehnt. Zu befinden hatten die Stimmenden über eine vierjährige Anschubfinanzierung.

### SCHWEIZ

### BUNDESRÄTLICHES PAKET ZUR BANKEN-REGULIERUNG

Der Bundesrat hat ein Paket von Massnahmen zur Stärkung des Schweizerischen Bankenplatzes beschlossen. Mit einer Totalrevision der Eigenmittelverordnung sind die Banken ab 1. Januar 2013 gehalten, die neuen Regeln des Basler Ausschusses für Bankenaufsicht («Basel III») einzuhalten. Zusätzlich müssen Grossbanken, deren Ausfall die schweizerische Volkswirtschaft erheblich schädigen würde, künftig ergänzende Anforderungen bei den Eigenmitteln und der Risikoverteilung einhalten sowie der Aufsichtsbehörde eine wirksame Notfallplanung vorlegen. Teil des Pakets sind zudem zwei Sofortmassnahmen, mit denen ein Mechanismus für die

Aktivierung eines antizyklischen Puffers eingeführt und eine verstärkt risikoorientierte Unterlegung mit Eigenmitteln bei Hypothekarkrediten verlangt wird.

### HEV: AUF STEINER FOLGT EGLOFF



An der 97. Delegiertenversammlung des Hauseigentümerversandes Schweiz wurde Nationalrat Hans Egloff einstimmig zum neuen Präsidenten des HEV Schweiz gewählt. Hans Egloff tritt die Nachfolge von Alt-Nationalrat Rudolf Steiner an. Hans Egloff präsidiert seit vielen Jahren den HEV Kanton Zürich.

### ZWEITE GOTTHARD-RÖHRE ALS PPP-MODELL

Der Verein PPP Schweiz nimmt die Absicht des Bundesrats zur Kenntnis, am Gotthard zur Sanierung der bestehenden Strassenröhre eine zweite Tunnelröhre zu realisieren. Der Verein PPP Schweiz empfiehlt dem Bundesrat, das Projekt von Beginn an in öffentlich-privater Partnerschaft als sogenanntes Public Privat Partnership (PPP) zu planen. Der Entscheid, ob der Bau der zweiten Röhre letztlich als PPP-Projekt realisiert werden soll oder nicht, kann aufgrund der während der Planung ermittelten Vor- und Nachteile gegen das Ende der Planungsphase auf gesicherten Grundlagen gefällt werden.

### SVB VON WAK-STÄNDERAT ENTTÄUSCHT

Der Schweizerische Bau- und Baumeisterverband ist enttäuscht über den Eintretensentscheid der Wirtschaftskommission des Ständerats (WAK-S) zur Revision des Kartellgesetzes. Mit der Umkehrung der Beweislast zu Ungunsten der und dem Teilkartellverbot verletze die Revision zentrale schweizerische Rechtsgrundsätze und die Unschuldsvormutung.

### 288 MILLIONEN FÜR ETH-BAUTEN



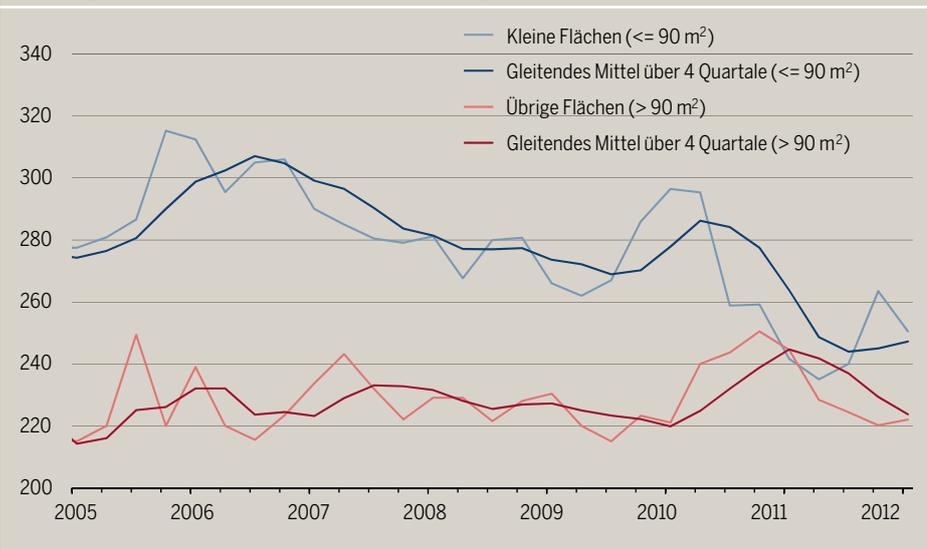
Der Bundesrat unterbreitet dem Parlament mit dem Bauprogramm 2013 des ETH-Bereichs einen Verpflichtungskreditantrag von insgesamt 287,6 Mio. CHF. Das grösste Projekt des Programms ist mit rund 80 Mio. CHF SwissFEL, der geplante Freie-Elektronen-Röntgenlaser des PSI. Das Bauprogramm 2013 enthält drei Neubauten, mehrere Energieprojekte und einen Rahmenkredit für kleinere Vorhaben wie Umbauten, Sanierungen oder Erweiterungen. Der ETH-Bereich verfügt zur Erfüllung seines Auftrags über ein Immobilienportfolio mit rund 560 Gebäuden und einem Bilanzwert von 4,6 Mrd. CHF.

# Trägerische Stabilität

Noch sind die Faktoren nicht in Sicht, die dem Preiswachstum auf dem Wohnimmobilienmarkt Einhalt gebieten könnten. Die Immobilienspezialisten von Credit Suisse betrachten die Preise jedoch als nicht mehr nachhaltig. Dennoch sind die Aussichten verhalten positiv.

## VERKAUFSFLÄCHENMARKT: MIETPREISENTWICKLUNG NACH FLÄCHENGRÖSSE

Mittlere Angebotspreise in CHF/m<sup>2</sup> (Median) für kleine und übrige Flächen



Quelle: Meta-Sys AG, Credit Suisse Economic Research.

**RED.** ● **WOHNUNGSPRODUKTION OHNE ENDE.** Aufgrund der anhaltenden Tiefzinspolitik der Schweizerischen Nationalbank präsentiert sich die Nachfragesituation auf dem Wohnimmobilienmarkt weiterhin gut. Auch einkommensseitig dürften die Nachfrageimpulse im aktuellen Jahr stärker ausfallen als bisher angenommen. Erneute Lohnanstiege gehen mit einer erwarteten negativen Inflation einher. Die Angebotsseite steht komplett im Zeichen eines Expansionskurses. Das kalte Wetter im 1. Quartal 2012 behinderte zwar die Wohnungsproduktion. Dies wird sich aber nur als kurze wetterbedingte Verschnaufpause herausstellen. Denn dank einer anhaltend starken Projektierung bleiben die Auftragsbücher prallvoll, womit es keinen Grund gibt, die Wohnungsproduktion zu drosseln. Der Stand der Projektierung, der sich unter anderem durch Rekordwerte bei den Baugesuchen manifestiert, ist so hoch, dass dieser die Bauwirtschaft sogar zu überfordern droht.

**KEIN PREISDRUCK.** Die Leerstände und die Preisentwicklung dürften angesichts der anhaltend dynamischen Wohnraumnachfrage und einer Bauwirtschaft, die mit «Vollgas» arbeitet, eine Fortsetzung der letztjährigen Entwicklungen erfah-

ren. Das heisst, leicht höhere Leerstände im Mietwohnungssegment werden einer wachsenden Angebotsknappheit von Wohneigentum gegenüberstehen. Bei den Wohneigentumspreisen rechnen die Analysten von Credit Suisse trotz teilweise fehlender Nachhaltigkeit der Immobilien- und Einkommensentwicklung mit Wachstumsraten wie im Jahr 2011. Es bestehen keine Hinweise für eine Abschwächung der Preisentwicklung.

**«BUILT TO USE».** Die Beschäftigung in den Bürobranchen wächst seit 2010 kontinuierlich mit steigenden Wachstumsraten, sodass der Bedarf an Flächen zunimmt. Im Monitoring der Credit Suisse wird trotz des guten Starts ins 2012 von einem prognostizierten Wachstum der Bürobeschäftigung von rund 8000 Stellen bis Ende Jahr und demzufolge einer verhalten positiven Flächennachfrage ausgegangen.

Die Büroraumplanung verzeichnet, ausgehend vom Rekordniveau im letzten November, einen Rückgang, da einige bereits bewilligte Grossprojekte aus der Zählung fallen und von neuen Bewilligungen nicht kompensiert werden. Dieser Rückgang ist hochwillkommen, denn die geplante Flächenausweitung wird ab 2013 ihre volle Wirkung erst noch entfalten. Das Volumen der in den letzten zwölf Monaten bewilligten Büroprojekte liegt

mit über 2,5 Mrd. CHF weiterhin höher als der langjährige Mittelwert von 1,9 Mrd. CHF. Die Projektierungstätigkeit ist vor allem ausserhalb der Gross- und Mittelzentren sehr dynamisch, wo im Gegensatz zu den Grosszentren vermehrt Büroarbeitsplätze für den unternehmerischen Eigenbedarf entstehen. Das Umfeld mit tiefen Zinsen, moderaten Leerständen und dem hohen Anlagedruck seitens der Investoren bildet weiterhin einen Nährboden für Investitionen in Geschäftsliegenschaften.

**MEHR AUSGESCHRIEBENE BÜROFLÄCHEN.** Die in den Zahlen der Baugesuche und -bewilligungen absehbare Flächenexpansion und der laufend wachsende Flächenanstoss widerspiegeln sich seit Mitte 2011 in einem Anstieg der ausgeschriebenen Neubau- und Bestandesflächen. Mittlerweile sind Bürobestandes- und Neubauf Flächen im Umfang von 2,9% bzw. 1,0% des Gesamtflächenbestands inseriert. Das moderat positive Bürobeschäftigungswachstum hat mitgeholfen, dass das Büroflächenangebot nicht stärker zugenommen hat. Die Analysten erwarten jedoch steigende Angebotsziffern in den Büroflächenmärkten Basel, Bern und Zürich, da dort gehäuft neue Büroflächen auf den Markt kommen, die nur schwer vollständig zu absorbieren sein werden.



## EMPFEHLUNGEN STEUERN – ERFOLGREICH EIN- KAUFEN

**LARS GROSENIK**  
ist CEO der FlowFact  
AG und verantwort-  
lich für die Weiterent-  
wicklung und den Ver-  
trieb intelligenter  
Softwarelösungen für  
den Immobilienmarkt.

### ZURÜCKHALTUNG BEI VERKAUFSFLÄCHEN.

Während sich die Projektierung neuer Wohnimmobilien unbeeinträchtigt von dem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld auf einem Höhenflug befindet, erweist sich die Planung neuer Verkaufsflächen alles andere als krisenresistent. Zwar ist bei der Gesuchstätigkeit eine Stabilisierung festzustellen, das Bauvolumen bewilligter Verkaufsflächenprojekte befindet sich dagegen nach wie vor auf einem Abwärtsfad.

**NEGATIVES MIETPREISWACHSTUM.** Der starke Franken und die verschlechterte Konsumentenstimmung konnten nicht spurlos an den Verkaufsflächenmärkten vorbeigehen. Beim inserierten Verkaufsflächenangebot zeichnet sich derzeit eine Bodenbildung auf tiefem Niveau ab. Die seit zwei Jahren sinkenden Angebotsmieten passen angesichts der deutlichen Verknappung des Verkaufsflächenangebots nicht ins Bild. Eine Aufteilung der Verkaufsangebote nach Flächenkategorien zeigt, dass das negative Mietpreiswachstum, das sich auch im 1. Quartal 2012 fortgesetzt hat, auf die kleineren Flächen zurückzuführen ist, die besonders unter dem Strukturwandel leiden.

● Empfehlungsmarketing ist heute für die meisten Vermarkter selbstverständlicher Teil der Marketingstrategie. Gerade etablierte Unternehmen können und wollen Empfehlungen fast nicht mehr verhindern. Empfehlungen sind ein sichtbares Zeichen für erfolgreiche Arbeit und glückliche Kunden. Gezielt eingesetzt, können Empfehlungen jedoch noch viel mehr darstellen: einen Einkaufsturbo in marktschwachen Zeiten. Wer das Thema Empfehlungen zur gesteuerten «Akquise» einsetzen möchte, tut gut daran, ein oder zwei Gedanken an seine persönliche Empfehlungsstrategie zu verschwenden. Hier sollte im Fokus stehen, wer als Empfehlender angesprochen werden kann: Käufer oder Verkäufer. Wessen Empfehlung will ich haben? Reicht die des Verkäufers, der ja in den Genuss meiner Dienstleistung kommt und sie somit wirklich bewerten kann, oder lassen sich auch Empfehlungen von Käufern sinnvoll generieren?

Der Verkäufer: «Eigentümer kennen Eigentümer» lautet hier das Credo! Wenn meine Dienstleistung wirklich begeisternd war, der Verkaufsprozess – Akquise, Leistungsgarantie, Alleinauftrag, Abschluss – sauber und innerhalb eines festgelegten und für beide Seiten zufriedenstellenden Zeitrahmens verlaufen ist, spricht sich die hohe Qualität der Dienstleistung ohnehin herum. Wie die Empfehlung aussehen soll, muss der individuellen Marketingstrategie angepasst

sein. Ob der erhobene Daumen bei Facebook reicht oder doch lieber mehr Inhalt geboten werden soll, entscheidet der Unternehmensauftritt. Tolle Empfehlungen sind echte Referenzschreiben echter Menschen mit echten Bildern – und ein prima Mehrwert für die Homepage noch dazu.

Der Käufer: begeisterte Kunden und private Kontakte. Wer auf das Zwitschern begeisterter Kunden nicht warten möchte, setzt parallel die Empfehlungsmaschinerie käuferseitig in Gang. Zum Beispiel, indem er dem neuen Eigentümer eine Einweihungsfeier ausrichtet, einen Catering-Gutschein schenkt oder zur «Wein & Käse»-Party einlädt – Ideen gibt es viele, das Budget richtet sich nach dem Kaufpreis. Objekte über 2 Mio. CHF: Einweihungsparty bis hin zum selber gestäubten Firmenlogo auf dem Tiramisu. Der Käufer des Penthouse-Apartments mit Blick über den See lädt Menschen mit ähnlichem finanziellem und immobilienem Background ein. Selbiges gilt top-down und richtet sich auch hier wieder nach der Unternehmensausrichtung.

Am Rande bemerkt: Wer die Generierung von Empfehlungen als systematischen Geschäftsprozess in sein CRM-System einbaut, kommt automatisch zum Zuge. Das ist Empfehlungsmarketing par excellence – und gemeinsames Feiern nach getaner Arbeit macht ohnehin immer Spass. ●

\*Quelle: Credit Suisse, Swiss Issues Immobilien, Monitor 2. Quartal 2012

# 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](http://www.anrosan.ch)

SCHWEIZ

STABILISIERUNG DER BAUPREISE



Gemäss dem vom Bundesamt für Statistik berechneten Baupreisindex haben sich die Baupreise zwischen Oktober 2011 und April 2012 nach drei Wachstumsperioden insgesamt stabilisiert. Dieses Resultat ergibt sich aus zwei gegenläufigen Entwicklungen: einem leichten Preisrückgang im Hochbau (-0,2%) und einem schwachen Anstieg im Tiefbau (+0,5%). Der Preisdruck bleibt damit angesichts der weiterhin günstigen Konjunkturlage im Baugewerbe hoch. Innert Jahresfrist, von April 2011 bis April 2012, ist das Preisniveau im gesamten Baugewerbe um 0,6% gestiegen (Hochbau: +0,3%, Tiefbau: +1,6%).

RÜCKGANG DER ANZAHL BAUBEWILLIGTER WOHNUNGEN

Im 1. Quartal 2012 nahm die Zahl der baubewilligten Wohnungen gemäss Bundesamt für Statistik im Vergleich zum Vorjahresquartal um 11% auf 12 260 Einheiten ab. In den ersten drei Monaten wurden in der Schweiz 8910 Wohnungen neu erstellt. Dies entspricht einem Rückgang um knapp 4% im Vergleich zum Vorjahresquartal. Ende März 2012 befanden sich 69 760

Wohnungen im Bau, was einem Anstieg um 3% innert Jahresfrist gleichkommt.

NEUER PREIS-ERWARTUNGSINDEX

Der von HEV Schweiz und Fahrländer Partner entwickelte Preiserwartungsindex HEV-FPRE basiert auf zwei periodisch durchgeführten Expertenbefragungen. Die im 2. Quartal 2012 knapp 600 befragten Immobilienfachleute erwarten in allen Landesregionen deutlich steigende Wohneigentumspreise (+41 Indexpunkte). Insbesondere im Jura und in der Ostschweiz fallen die Erwartungen höherer Preise mit +58 bzw. +55 Indexpunkten deutlich aus. Die Büromieten werden gemäss den Befragten in den kommenden zwölf Monaten in praktisch allen Landesteilen sinken. Bei den Mehrfamilienhäusern wird mit Ausnahme des Tessins von weiterhin deutlich steigenden Kaufpreisen ausgegangen.

WEITER STEIGENDE ANGEBOTSMIETEN



Gemäss Homegate-Index ist bei den Schweizer Angebotsmieten im Mai 2012 eine Erhöhung um 0,2% auf einen Indexstand von 120,0 Punkten zu verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahresmonat steigen die Mieten um 1,9%. Im Mai 2012 wurden

die Mieten in der Region Zürich mit 0,1% leicht teurer (Indexstand 119,5 Punkte). In der Region Basel sank der Index um 0,3% auf einen Stand von 110,2 Punkten. Die Region Bern verzeichnet einen Anstieg der Angebotsmieten um 0,2% (122,2 Punkte). Im 12-Monate-Vergleich zeigt sich in allen Mietsegmenten eine Mietpreisteuerung. Am stärksten steigen die Mieten der neuen Wohnungen mit 2,8%, gefolgt von den kleinen Wohnungen mit 2,0%. Grosse Wohnungen verteuern sich im Vergleich zum Vorjahresmonat um 1,5%, alte Wohnungen um 1,3%.

GRÖSSTES SOLARKRAFTWERK DER SCHWEIZ

Im luzernischen Inwil könnte ab 2014 das grösste Solarkraftwerk der Schweiz stehen. Die Centralschweizerische Kraftwerke AG (CKW) plant ein Investitionsvolumen von 25 Mio. CHF. Mit einer Leistung von 10 Megawatt sollen pro Jahr 10 Mio. Kilowattstunden Strom erzeugt werden, was dem durchschnittlichen Jahresverbrauch von 2200 Haushalten entspricht. Die Solaranlage ist eines von aktuell sechs geplanten CKW-Projekten im Kanton Luzern mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund 125 Mio. CHF.



Mit einer Benutzervereinbarung erhalten Sie weiches Wasser zu einem fixen Monatstarif.

Eine Grünbeck Enthärtungsanlage:

- spart Zeit, Nerven und viel Geld
- gibt Ihnen ein Gefühl, das Sie nie mehr missen möchten
- verhindert verkalkte Armaturen, Geräte und Duschköpfe
- senkt Wasch-, Dusch- und Reinigungsmittel bis zu 50%
- gibt es für Mehrfamilienhäuser für weniger als 1 Franken pro Tag und Wohnung inklusive komplettem Service

Falls Sie etwas gegen Kalk unternehmen wollen – verlangen Sie unverbindlich und kostenlos unser «Minilabor» zum Bestimmen Ihrer Wasserhärte oder lassen Sie sich beraten.

Atlis AG  
Pumpwerkstr. 25  
8105 Regensdorf  
Tel. 043 388 85 41

Atlis AG  
Schlössliweg 2-6  
4500 Solothurn  
Tel. 032 628 28 00



**MIETER GEGEN IMMOBILIEN BASEL-STADT ERFOLGREICH**

Mehrere Mieter der Wittlingerstrasse in Basel haben mit der Unterstützung des Basler Mieterverbandes vor der Schlichtungsstelle einen Erfolg gegen die kantonale Vermieterin Immobilien Basel-Stadt (IBS) erwirkt. IBS wollte die Liegenschaft umfassend sanieren und hatte den Mietern gekündigt. Die Schlichtungsstelle kam nun zum Schluss, die Kündigungen seien missbräuchlich. Im Falle der Wittlingerstrasse müsste ein «ausgereiftes Bauprojekt» vorliegen.

Die Kündigungen seien so quasi auf Vorrat und deshalb nicht zwingend. Zieht IBS den Fall nicht weiter, genesen die Mieter an der Wittlingerstrasse während dreier Jahre einen Kündigungsschutz.

**FM-BERATUNGS-AUFTRAG FÜR «THE CIRCLE»**

Reso Partners AG ist von der Flughafen Zürich AG mit einem Beratungsmandat für das baubegleitende Facility Management beauftragt worden. Das Projekt dauert bis ins Jahr 2017. Die Flug-

hafen Zürich AG plant eines der grössten Hochbauprojekte der Schweiz: Auf 37 000 m<sup>2</sup> Grundfläche entsteht ein eng vernetztes Dienstleistungszentrum mit rund 210 000 m<sup>2</sup> Nutzfläche und 5000 neuen Arbeitsplätzen. Das Grossprojekt «The Circle» wird am Flughafen Zürich in Gehdistanz zu den Terminals zu einem modernen Zentrum mit Hotels, Restaurants, Büroflächen sowie Veranstaltungs-, Weiterbildungs- und Gesundheitsangeboten entwickelt.



Jahresperformance hat der Eigentumswohnungsindex mit +10,7% den Einfamilienhausindex (+7,6%) übertraffen.

**SMART METERING WÄRE RENTABEL**

Smart Metering (intelligente Stromzähler) gehört zu den Massnahmen der neuen schweizerischen Energiestrategie 2050. In der Schweiz wäre eine flächendeckende Einführung aus volkswirtschaftlicher Sicht rentabel: Die Geräte- und Installationskosten führen bis 2035 zu Mehrkosten von 1 Mrd. CHF und einem wirtschaftlichen Nutzen (vorwiegend Stromersparungen bei den Endkunden) von 1,5 bis 2,5 Mrd. CHF. Dies zeigt ein im Auftrag des Bundesamts für Energie durchgeführtes «Impact Assessment».

**ANSTIEG VON FIRMENINSOLVENZEN**

Von Januar bis Mai 2012 gingen laut Dun & Bradstreet in der Schweiz 2579 Firmen in Konkurs. Die Insolvenzen machten mit 1833 Fällen 61% aller Konkurse aus. Damit stieg die Zahl im Vergleich zur Vorjahresperiode um 9%. Besonders gefährdet ist das Gastgewerbe, gefolgt vom Baugewerbe und von Handwerksbetrieben. Bei den Firmengründungen kam es im Vergleich zum Vorjahr zu einem Rückgang: 16 279 Firmen wurden neu ins Handelsregister eingetragen, dies sind 3% weniger. Am meisten Gründungen gab es im Grosshandel, wo 1794 neue Firmen entstanden, gefolgt von den Unternehmens- und Steuerberatungen mit 1545 und dem Handwerk mit 1453 neuen Betrieben.

**IMMOBILIENPREISE STEIGEN IM MAI WEITER**

Nach der Lancierung des Realtime Immobilienindex durch ImmoScout24 und IA-ZI zeigt die erste Monatsbilanz einen teilweise deutlichen Aufwärtstrend. Der Index für Einfamilienhäuser stieg bis Mitte Mai auf 1083,24 Punkte (Basis 1. Januar 2011: 1000), ging dann aber in eine Seitwärtsbewegung über. Der Index für Eigentumswohnungen verzeichnete den ganzen Monat Mai eine durchgehende Aufwärtsbewegung und schloss Ende Mai auf 1159,79 Punkten. Auch im Vergleich der

ANZEIGE



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

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

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

**Zertifikatslehrgänge (CAS)**  
Immobilienbewertung | Immobilienmanagement | Immobilienplanung

Informieren Sie sich über diese attraktiven Bildungschancen.

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



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

## PERSONEN

### BEAT SCHWAB VERLÄSST WINCASA



Beat Schwab, CEO Wincasa, wechselt per 1. November 2012 zur Muttergesellschaft Credit Suisse und wird dort Head Real Estate Asset Management Schweiz. Er wurde somit zum Nachfolger von Markus Graf ernannt, der sich ab Dezember 2012 auf seine Tätigkeit als CEO der Swiss Prime Site AG konzentrieren wird.

### ABGANG BEI ALLREAL



Patrick Krähenmann, Leiter des Geschäftsfeldes Generalunternehmung Allreal, hat sich entschieden, das Unternehmen zu verlassen. Er hatte die Position erst im Januar 2011 übernommen. Die Trennung erfolgt aufgrund unterschiedlicher Auffassungen über Führung und strategische Ausrichtung des Unternehmens. Die Verantwortung für die Leitung der Generalunternehmung übernimmt bis auf Weiteres Bruno Bettoni, der das Geschäftsfeld bereits von 1999 bis Ende 2010 geleitet hat.

## UNTERNEHMUNGEN

### POM+ ERÖFFNET BÜRO IN BASEL



Das Beratungsunternehmen pom+ verstärkt die Aktivitäten in der Region Nordwestschweiz. Mit der Eröffnung einer Basler Niederlassung und der Ernennung von Theo Leuthardt zu deren Niederlassungsleiter setzt das Unternehmen ein entsprechendes Signal. Vor seinem Engagement bei pom+ hatte Theo Leuthardt (48) bei Panalpina die Funktion des Global Head Supply Chain Solutions inne.

### IMPLENIA ÜBER- NIMMT TEIL DER LOCHER-GRUPPE

Implenia übernimmt vom Zürcher Traditionsunternehmen Locher AG dessen Bausparte, die Locher Bauunternehmer AG. Diese erwirtschaftete 2011 einen Umsatz von gut 40 Mio. CHF und bietet Leistungen in den Segmenten Umbau, Tiefbausanierung sowie Hydrodynamik an. Die rund 160 Mitarbeiter werden von Implenia weiterbeschäftigt. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Die Locher-Gruppe konzentriert sich künftig mit der Locher Ingenieure AG auf Ingenieurleistungen.

## PROJEKTE

### FORTIMO BAUT IN ROHR

In Rohr AG erstellt die Ostschweizer Immobilienentwicklerin Fortimo, zusammen mit dem Generalunternehmer Bischoff + Partner Architekten AG, das Neubauprojekt «wohnpark-rohr.ch» mit insgesamt 143 Wohnungen und vier Tiefgaragen mit 192 Parkplätzen. Nach einer 14-monatigen Bauphase konnte Mitte Juni der Abschluss der Rohbauarbeiten gefeiert werden. In den kommenden Monaten werden die Wohnungen sukzessive ausgebaut, so-

dass die ersten Bewohner im Herbst 2012 einziehen können. Wohnpark-rohr.ch umfasst vier Mehrfamilienhäuser, bestehend aus 124 Miet- und 19 Eigentumswohnungen.

### FIRMENNACHRICHTEN? FÜHRUNGSWECHSEL? PROJEKTE?

Senden Sie Ihre Mitteilungen mit druckfähigen Bildern für die Veröffentlichung in der Immobilia an [info@svit.ch](mailto:info@svit.ch)!

### BAUBEGINN FÜR WOHNÜBERBAUUNG BRUGGÄCHER

Am 11. Juni startete Allreal mit den Bauarbeiten für die Wohnüberbauung Bruggä-

ANZEIGE

### Das Techem Funksystem – bitte nicht stören.



Mit dem Techem Funksystem bleiben Sie ungestört – und die Bewohner Ihrer Objekte auch. Die überzeugenden Vorteile des millionenfach bewährten Systems:

- Ablesung ausserhalb der Wohnung.
- Ablesewerte jederzeit am Gerät kontrollierbar.
- Keine Schätzungen, keine Nachfolgetermine.
- Weniger Verwaltungsaufwand.

Techem (Schweiz) AG  
Steinackerstr. 55 · 8902 Urdorf  
Telefon: 043 455 65 20 · [www.techem.ch](http://www.techem.ch)

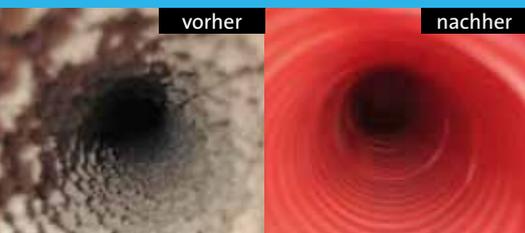
**techem**



## TK 3000 AG HYGIENEPARTNER FÜR KOMFORTLÜFTUNGEN IN MINERGIE-BAUTEN...

... vom Hygienekonzept über die Erstreinigung und Inbetriebnahme bis hin zu Wartung und Unterhalt. Die Broschüre zum Thema Minergie finden Sie auf unserer Homepage.

[tk3000ag.ch](http://tk3000ag.ch) Ein Mitglied der Walter Meier Gruppe



### GRATIS-CHECK-UP

Gerne prüfen wir gratis und unverbindlich den Zustand Ihrer Lüftungssysteme.  
[0800 853 855](http://0800.853.855), [tk3000ag.ch/check-up](http://tk3000ag.ch/check-up)

cher in Mönchaltorf. Auf eigenem Land entstehen neun Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 50 Eigentumswohnungen im Standard Minergie-A. Die Fertigstellung der Wohnüberbauung ist für Anfang 2014 geplant. Mit dem Verkauf der Wohnungen wurde erfolgreich gestartet, bereits 26 von 50 Einheiten sind reserviert.



### WOHNUNGEN FÜR DIE DRITTE LEBENSHALFTE

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich will ihre Alterssiedlung an der Helen-Keller-Strasse in Zürich-Schwamendingen durch 145 neue Kleinwohnungen ersetzen. Aus dem Architekturwettbewerb ist das Team von Abrahama Achermann Architekten als Sieger hervorgegangen. 2015 soll mit den Bauarbeiten begonnen werden. Je nach Etappierung wird der Neubau 2017 oder 2018 bezugsbereit sein.



### GRUNDSTEINLEGUNG IN LIEBEFELD

Auf dem Areal Liebefeld in Köniz wurde in einem feierli-

chen Akt der Grundstein für das neue Verwaltungsgebäude des Bundes gelegt. Bis Ende 2014 entsteht in einer ersten Bauetappe auf dem ehemaligen Areal der landwirtschaftlichen Forschungsanstalt ein Neubau mit insgesamt 720 Arbeitsplätzen für das Bundesamt für Gesundheit (BAG). Die Kosten für die erste Bauetappe werden mit 98 Mio. CHF veranschlagt. Der Neubau ermöglicht es dem BAG, verschiedene Mietobjekte in der Stadt aufzugeben und sich auf einen Standort zu konzentrieren.



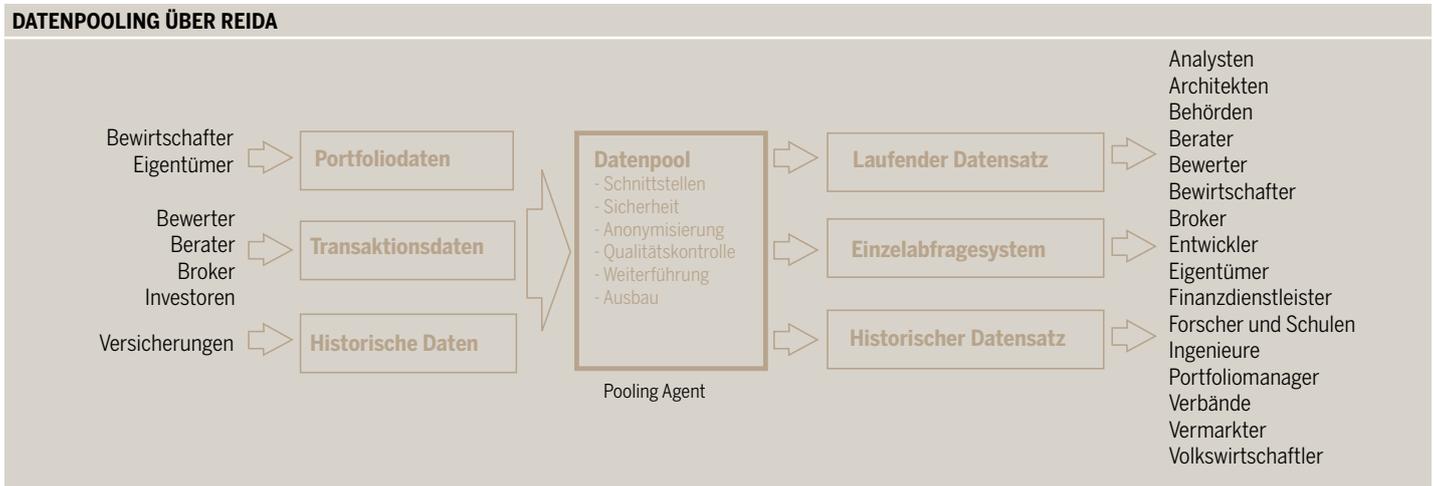
### VERANSTALTUNGEN

#### ALTLASTENTAGE INTENSIV

An den «Altlastentagen intensiv», stehen aktuelle Fragen, neueste Entwicklungen sowie die «Best Practices» eines ökologisch sinnvollen und kosteneffizienten Vorgehens bei belasteten Standorten und Altlasten im Vordergrund. Die Referenten gehen an der Tagung vom 25. September 2012 der Frage nach, wie angesichts der politischen Forderung nach verdichtetem Bauen in Ballungsräumen belastete Standorte neuen Nutzungen zugeführt und die Risiken beim Erwerb minimiert werden können. Die Tagung wird von der Vereinigung für Umweltrecht, der ÖBU und der FFU empfohlen. Weitere Infos unter [www.management-durable.ch](http://www.management-durable.ch).

# Startschuss für REIDA-Datenpool

Seit Ende Juni sind schweizweit Immobiliendaten aus laufenden Verträgen und Transaktionsdaten abrufbar. Es handelt sich um einen der grössten und vielfältigsten Datensätze zum Immobilienmarkt.



FELIX THURNHEER\*

**VIELE FRAGEN – EINE ANTWORT.** In der Wiedervermietung liegt der Quadratmeterpreis für eine Bestandeswohnung in der Stadt Zürich aktuell bei 340 CHF. Doch wie hoch liegen die üblichen Mieten von Wohnungen in laufenden Mietverträgen? In einer aktuell überprüften Liegenschaft aus den 1960er-Jahren liegen die Eigentümerkosten bei 30% gemessen an der Nettosollmiete. Ist das nicht viel zu viel? Eine Gewerbeimmobilie in Winterthur steht zum Verkauf, wie hoch sind aktuell die Kapitalisierungssätze? Lauter Fragen, die seit Ende Juni schnell und einfach beantwortet werden können.

REIDA ist ein Verband mit dem Ziel, allen Marktteilnehmern einen möglichst breiten Marktzugang und verbesserte Marktkenntnisse zu ermöglichen. Grosse institutionelle und öffentliche Eigentümer, die bekanntesten Immobiliendienstleister, Hochschulen und Immobilienverbände haben sich darin zusammengefunden. Sie liefern ihre eigenen Bewirtschaftungsdaten und Transaktionsdaten einem Poolingagent. Dieser verarbeitet die Daten, prüft ihre Qualität, führt sie zusammen, anonymisiert sie, bildet Aggregate und bereitet sie für die Datenausgabe vor. Ein hoher Stellenwert liegt auf der Sicherheit und auf der Anonymisierung der Daten, um jederzeit den Datenschutz gewährleisten zu können.

**MODULE FÜR VERSCHIEDENE BEDÜRFNISSE.** Wer die Daten abrufen möchte, hat zwei

Möglichkeiten. Zum einen werden sie in ein Internet-basiertes Einzelabfragesystem mit fünf Modulen eingespeist. Wer einen genauen Preis wissen möchte, benutzt das Modul «Wohnpreisrechner». Ihm liegt ein hedonisches Modell zugrunde. Wer sich für Preise und Kosten einzelner Objektkategorien interessiert, dem stehen die Module «Wohnmarkt» und «kommerzieller Immobilienmarkt» zur Verfügung. Ein weiteres Modul widmet sich dem Thema Kosten einer Gesamtliegenschaft auf Seiten Nutzer und Eigentümer. Modul 4 und 5 stellen dann die Total-Return-Kennzahlen und die Anfangsrenditen dar.

Der Zugang zum Einzelabfragesystem erfolgt über [www.reida.ch](http://www.reida.ch). Der Preis für eine Einzelabfrage liegt zwischen 30 und 50 CHF, Anfangsrenditen bei 200 CHF. Ein Abonnement gibt es ab 500 CHF, ein Einführungsprobeabonnement 100 CHF. Verbandsmitglieder von REIDA, dem SVIT, dem SIV und dem VZI erhalten besondere Rabatte.

Zum anderen können die Daten auch in Form eines Gesamtdatensatzes bestellt werden. Wer innerhalb der Firma eigene Abfragesysteme speisen möchte oder eigene Auswertungen vornehmen will, gehört hier zur Kernzielgruppe.

**DATENLIEFERANTEN GESUCHT.** REIDA versteht sich als Non-Profit-Organisation, die für die ganze Immobilienbranche offen ist. Aus den Einnahmen der Datenverkäufe werden die technische Infrastruktur, der Poolingagent und die

Vertriebsmassnahmen bezahlt. Wer Daten liefert, soll dafür auch etwas erhalten. Jeder, der Interesse hat, Daten zu liefern oder Mitglied zu werden, kann sich direkt an die Geschäftsstelle CUR-EM wenden.

Weitere Informationen und Anmeldung über [www.reida.ch](http://www.reida.ch).

## MITGLIEDER VON REIDA

- Bundesamt für Statistik
- Bundesamt für Wohnungswesen
- BVK (Personalvorsorge des Kt. Zürich)
- CB Richard Ellis Switzerland
- Colliers International (Schweiz) AG
- Credit Suisse AG
- HIG Immobilien Anlage Stiftung
- homegate AG
- immopac AG
- Jones Lang Lasalle
- KPMG AG
- Kuoni Mueller & Partner Management AG
- Livit AG
- Migros-Pensionskasse
- pom+Consulting AG
- PriceWaterhouseCoopers AG
- QualiCasa AG
- RESO Partners AG
- Schaeppi Grundstücke
- SIV (Schweizer Immobilienschätzer-Verband)
- Schweizerische National-Versicherungs-Gesellschaft AG
- Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT
- Stadt Bern
- UBS AG
- VZI (Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen)
- Zürcher Kantonalbank



**\*FELIX THURNHEER**  
Der Autor ist Geschäftsführer Immocompass AG, dem Vertriebspartner für REIDA.

# Steuern beeinflussen Standortwahl

Die Eidgenössische Steuerverwaltung hat einen Bericht über den Einfluss der Besteuerung auf die Arbeits- und Wohnsitzwahl der Haushalte sowie auf die Standortentscheidungen der Unternehmen veröffentlicht. Der Steuerfaktor ist nur einer von vielen.



Unternehmen und qualifizierte Arbeitskräfte sind hinsichtlich Steuerbelastung sensibel und punkto Standortwahl mobil (Bild: Sichtfeld / photocase.com).

CORINA ROELEVELN-MEISTER\*

**ZIELKONFLIKT.** Neben dem primären Zweck der Einnahmenbeschaffung (Fiskalziel) verfolgt die Steuerpolitik weitere Ziele. Ein modernes Steuersystem sollte einerseits möglichst effizient ausgestaltet sein, um wachstumshemmende Einflüsse zu minimieren bzw. die gesellschaftliche Wohlfahrt zu maximieren, und andererseits die Wertvorstellungen von Gesellschaft und Politik über Steuergerechtigkeit und Umverteilungswünsche berücksichtigen. Allerdings sind selten alle Ziele gleichzeitig erreichbar: Effizienz- und Gerechtigkeits- bzw. Verteilungsziele stehen oft in einem Zielkonflikt zueinander.

**STEUERFREUNDLICHE SCHWEIZ.** Ein effizientes und standortattraktives Steuersystem verlangt gesamthaft günstige steuerliche Rahmenbedingungen. Internationale Steuerbelastungsvergleiche zeigen auf, dass die ordentliche Einkommens- und Unternehmenssteuerlast in vielen Regionen der Schweiz vergleichsweise niedrig ist. Ein wichtiges Instrument der standortorientierten Steuerpolitik

ist ausserdem, dass mobiles Kapital und hochmobile Haushalte niedriger besteuert werden als immobile Steuerbasen.

**STANDORTATTRAKTIVITÄT KOSTET.** Nebst den Steuern beeinflussen viele weitere potentielle Faktoren die Standortattraktivität einer Region: Infrastruktur, Transportkosten, Grösse des Binnen- bzw. Absatzmarktes, Ausbildungs- und Lohnniveau, Rechtssicherheit und politische Stabilität, Angebot an Industrieflächen und Immobilien, Zugang zum Kapitalmarkt, Bürokratie usw. Bei einer Gegen-

» Steuerbelastungsunterschiede können intra- und internationale Migrationsströme verursachen.«

überstellung aller relevanten Einflussgrössen wird zugleich deutlich, dass viele dieser Standortfaktoren überwiegend direkt oder indirekt durch die öffentliche Hand angeboten oder beein-

flusst werden. Für die Bereitstellung von Bildung, Infrastruktur, Rechtssystem usw. müssen aber wiederum Steuern erhoben werden. Auch hochmobile Unternehmen und ortsungebundene Haushalte sind daher in der Regel bereit, eine gewisse Steuerlast zu tragen, solange das Preis-Leistungsverhältnis von empfangenen Leistungen und bezahlten Steuern ausgewogen ist.

**ANALYSE BESTEHENDER STUDIEN.** Um die schweizerische Steuerpolitik in Hinsicht auf ihre gesamthafte Vor- oder Nachteilhaftigkeit evaluieren zu können, müsste insbesondere bekannt sein, wie sensitiv Haushalte und Unternehmen auf steuerliche Anreize reagieren. Die Herausstellung des Einflusses der Steuerpolitik

auf Mobilitätsentscheide ist eine empirische Fragestellung, welcher im Bericht der Eidgenössischen Steuerverwaltung mithilfe einer Literaturanalyse nachgegangen wird. Obwohl dieser Bericht aufgrund der zahlreichen Lücken in der schweizerischen und internationalen Literatur viele Fragen offen lässt, können einige Erkenntnisse zum Einfluss der steuerlichen Standortattraktivität auf die Mobilität der Haushalte und Unternehmen sowie die daraus resultierenden Nebeneffekte abgeleitet werden. Aller-

**EINZAHLUNGSSCHEINE.CH**  
Einzahlungsscheine für Mietzinsinkasso

dings sind die Erkenntnisse, die aus den besprochenen empirischen Studien hervorgehen, qualitativ zu verstehen. Genaue quantitative Abschätzungen lassen sich nicht machen, da die zitierten Studien – je nach verfügbaren Daten, statistischen Methoden und Fragestellung – zu stark unterschiedlichen Ergebnissen kommen.

**STEUERBELASTUNG BEEINFLUSST STANDORTWAHL.** Gemäss diversen empirischen Studien übt insbesondere die effektive durchschnittliche Steuerbelastung einen signifikanten Einfluss auf die Standortwahl aus, wohingegen den effektiven marginalen Steuersätzen diesbezüglich eine weniger wichtige Bedeutung zukommen dürfte. Weiter zeigen Studien, dass statutarische Steuersätze einen signifikanten Einfluss darauf haben, an welchen Standorten multinationale Unternehmen ihre steuerbaren Gewinne erzielen. Dies deutet darauf hin, dass diese Steuersätze Transferpreise und andere Gewinnverteilungsmöglichkeiten innerhalb multinationaler Konzerne beeinflussen.

Neuere empirische Studien geben Hinweise darauf, dass regional und international überdurchschnittlich hohe Unternehmenssteuern zu einem bedeutenden Teil über niedrigere Löhne auf die Arbeitnehmer überwältigt werden. Hohe Unternehmenssteuern beeinflussen die Standort- und Investitionswahl negativ, führen insofern zu einer Reduktion der Arbeitsnachfrage und der Produktivität, weshalb Arbeitslosigkeit entsteht und/oder die Löhne sinken. Der gegenteilige Effekt ist für Regionen zu verzeichnen, die eine relativ niedrige Unternehmenssteuerbelastung aufweisen.

**REAKTION AUF STEUERLICHE ANREIZE.** Die internationale und schweizerische Literatur ist sich weitgehend einig, dass Steuerbelastungsunterschiede intra- und internationale Migrationsströme verursachen. Dabei zeigt sich, dass hochqualifizierte, vermögende und junge Personen am steuersensitivsten reagieren. Einige Studien, welche die Determinanten der internationalen Migration untersuchen, finden Evidenz dafür, dass auch Geringqualifizierte auf fiskalische Anreize reagieren. Studienergebnisse zeigen aber umgekehrt auch, dass öffentliche Leistungen wie ein

qualitativ hochwertiges Gesundheitswesen oder ein gutes Bildungssystem die Standortwahl positiv beeinflussen. Intra-regionale Analysen für die Schweiz legen ausserdem nahe, dass der Einfluss der Steuern auf die Migrationsentscheidung eher gering ist.

**MOBILITÄT BEEINFLUSST LOHN.** Aufgrund der Mobilität können Arbeitskräfte in Hochsteuerregionen teilweise höhere Lohnforderungen durchsetzen: Interregionale mobile Arbeitskräfte können Unterschiede in der Steuerbelastung zumindest teilweise auf Unternehmen überwälzen. Daher sind nicht nur regionale Unterschiede in der Unternehmenssteuer, sondern auch solche in der Einkommensteuer standortrelevant.

**BODEN- UND IMMOBILIENPREISE.** Aufgrund der Mobilität schlagen sich interregionale Steuerbelastungsunterschiede in den Boden- und Immobilienpreisen nieder: Die Steuern, die durch einen Umzug in eine Niedrigsteuergemeinde gespart werden können, werden aufgrund der steuerlichen Attraktivität und der damit einhergehenden Nachfrage nach Wohnraum wieder teilweise für höhere Immobilien- und Mietpreise ausgegeben.

**SOZIALE SEGREGATION.** Reichere Haushalte verwenden einerseits einen geringeren Anteil ihres Einkommens für Wohnen als ärmere. Andererseits steigt aufgrund der Steuerprogression mit zunehmendem Einkommen und Vermögen die Bereitschaft überproportional, bei möglichen Steuereinsparungen den Wohnort zu wechseln. Gemeinden mit höheren Immobilienpreisen und niedrigeren Steuersätzen ziehen daher wohlhabende Haushalte an, während sich ärmere Haushalte in steuerlich weniger attraktiven Gemeinden mit dafür günstigeren Immobilienpreisen niederlassen. ●

Quelle: Mario Morger: «Steuerpolitik und Mobilität». Eidgenössisches Finanzdepartement EFD und Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV, 2012.



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

all in one.

Klimatisieren, heizen,  
kühlen und tiefkühlen  
mit einem System!



INFO-TELEFON  
071 313 99 22

Conveni-Pack – Das neue,  
revolutionäre «all in one  
Shop-System» von Daikin.

30 % ENERGIEEINSPARUNG

NIEDRIGER CO<sub>2</sub>-AUSSTOSS

FLEXIBEL + PLATZSPAREND

VERBESSERTER KOMFORT

NIEDRIGER SCHALLPEGEL

**TCA ThermoClima AG**  
Piccardstrasse 13  
9015 St. Gallen  
Tel. 071 313 99 22  
Fax 071 313 99 29  
conveni@tca.ch  
www.tca.ch

**TCA**  
THERMOCLIMA AG

# Verjährungsrechtliche Fallstricke

Die fünfjährige werkvertragliche Verjährungsfrist bei unbeweglichen Bauwerken erscheint lang. In der Praxis birgt ihre rechtzeitige Unterbrechung aber regelmässig Tücken. Vor allem bestehen Unklarheiten darüber, wann sie zu laufen begonnen hat.

HANS BÄTTIG\* •

**GERICHTSSTREIT UM DIE VERJÄHRUNG.** Im März 1996 verpflichtete sich die Generalunternehmung G. AG (Generalunternehmerin), einen Neubau für den Kanton A. (Bauherrschaft) zu erstellen. Einen Teil der Arbeiten vergab sie im August 1998 an die S. AG (Subunternehmerin). Die Allgemeinen Vertragsbedingungen der Generalunternehmerin sahen unter anderem vor, das Ende der Garantie- und Verjährungsfristen werde nicht ab der Abnahme bzw. Teilabnahme mit dem einzelnen Subunternehmer gerechnet, sondern ab der Abnahme des durch die Generalunternehmung hergestellten Werkes durch die Bauherrschaft.

Nach Ablieferung des Gesamtwerkes im Mai 1999 beanstandete die Bauherrschaft eine mangelhafte Heizleistung in gewissen Büroräumen. Die Generalunternehmerin erhob ihrerseits Mängelrüge bei den verantwortlichen Subunternehmern und verlangte die Durchführung der Sanierung. Nach langem Hin und Her und – was aus dem Urteil nicht hervorgeht – nachdem sie die fünfjährige Verjährung einmal unterbrochen haben muss, klagte die Generalunternehmerin am 24. April 2008 gegen die Subunternehmerin S. sowie drei weitere am Bau beteiligte Aktiengesellschaften und verlangte einen Betrag von 440 996.60 CHF. Die Subunternehmerin machte geltend, die Mängelansprüche der Generalunternehmerin seien verjährt, weil die erwähnte Klausel gegen zwingendes Recht verstosse – und bekam zunächst Recht. Am 4. März 2010 wies das Handelsgericht die Klage wegen Verjährung ab. Die von der Beschwerdeführerin gegen dieses Urteil erhobene kantonale Nichtigkeitsbeschwerde wies das Kassationsgericht des Kantons Zürich am 3. Juni 2011 ab, soweit es darauf eintrat.

**VORAUSSCHENK AUF VERJÄHRUNG IST UNZULÄSSIG.** Das Handelsgericht hielt fest, die AVB der Generalunternehmerin stellten eine Vereinbarung über den Fristbeginn dar, womit die Verjährungsfrist erst zu einem im Voraus noch unbekanntem Datum zu laufen beginne, auf welches die Subunternehmer keinen Einfluss haben. Es sei im Voraus ungewiss, wann und überhaupt das Gesamtwerk durch den

Bauherrn abgenommen bzw. vom Generalunternehmer abgeliefert werde. Da auf die Verjährung aber nicht im Voraus und ohnehin nicht gänzlich verzichtet werden könne, sei es nicht zulässig, den Fristbeginn durch Parteiabrede im Voraus auf unbestimmte Zeit hinauszuschieben. Die strittige Klausel regle aber materiell auch den Zeitpunkt des Endes der Verjährungsfrist, indem das Fristende nicht von der (Teil-)Abnahme des Werkes des Subunternehmers, sondern ab Abnahme des von der Generalunternehmung hergestellten Werkes durch den Bauherrn berechnet werde und erst fünf Jahre nach dieser Werkabnahme ende. Es sei nicht darum gegangen, die Verjährungsfrist zu verlängern, es sei nur der Endtermin der ersten Verjährung hinausgeschoben worden. Es handle sich somit nicht um eine (zulässige) Verlängerung der Verjährungsfrist im Sinne von Art. 129 OR, sondern der Subunternehmer verzichte im Ergebnis

**» Zur Unterbrechung der Verjährung reicht ein Schlichtungsbegehren bei der zuständigen Schlichtungsbehörde aus.«**

im Voraus darauf, die Zeit zwischen der (Teil-)Abnahme seines Werkes und der Abnahme des Gesamtwerkes durch den Bauherrn als verjährungsrelevant geltend zu machen. Derartige Voraus-Verzichte seien nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung unzulässig. Das Handelsgericht ging daher davon aus, die Verjährungsfrist habe bereits mit Abnahme des Teilwerkes der Beschwerdeführerin zu laufen begonnen, und die eingeklagte Forderung sei verjährt, da die Teilabnahme des durch die Subunternehmerin erstellten Werkes maximal ein halbes Jahr, mindestens aber zwei Wochen vor der Abnahme des Gesamtwerkes stattgefunden habe.

Erst das Bundesgericht\* gab der Generalunternehmerin Recht. Seine Erwägungen sind von allgemeinem Interesse.

**ZWINGENDE SCHRANKEN IM VERJÄHRUNGSRECHT.** Art. 129 OR entzieht die Verjäh-

rungsbestimmungen des im Allgemeinen Teil des Obligationenrechts enthaltenen dritten Titels («Das Erlöschen der Obligation») der Parteiautonomie. Ausserhalb des dritten Titels geregelte Verjährungsfristen – also auch die in Art. 371 Abs. 2 OR enthaltene fünfjährige Verjährungsfrist für unbewegliche Bauwerke – können durch die Parteien verlängert werden; einzig eine Verlängerung über die Frist von zehn Jahren hinaus ist nicht statthaft. Gemäss Art. 141 Abs. 1 OR kann auf die Verjährung nicht zum Voraus verzichtet werden. Es ist mithin nicht zulässig, bei Vertragsschluss das Institut der Verjährung für nicht anwendbar zu erklären oder dem Schuldner die Anrufung der Verjährung faktisch zu verunmöglichen.

**FESTLEGUNG EINER EINHEITLICHEN VERJÄHRUNGSFRIST.** Gemäss den AVB der Generalunternehmerin begann die Verjährung allfälliger Mängelrechte gegen den Subunternehmer nicht vor der Abnahme des von der Generalunternehmung hergestellten Werkes durch die Bauherrschaft zu laufen. Damit wurde der Beginn der Verjährung der Ansprüche gegen den Generalunternehmer und

gegen den Subunternehmer koordiniert. Von einem Verzicht auf die Verjährung ist keine Rede. Das Bundesgericht hat ausdrücklich festgehalten, von der gesetzlichen Regel, wonach die Verjährungsfrist mit der Abnahme des Werkes zu laufen beginnt (Art. 371 Abs. 2 OR), könne durch vertragliche Vereinbarung abgewichen werden. Auch in der Lehre wird die Auffassung vertreten, aus der Freiheit bei der Abänderung der Verjährungsfristen ergebe auch die Freiheit, den Beginn der Verjährung abzuändern, sofern dadurch das Ende der Verjährung nicht mehr als zehn Jahre nach dem im Gesetz vorgesehenen Zeitpunkt eintritt.

Nach den Feststellungen des Handelsgerichts wurde das Teilwerk der Beschwerdeführerin frühestens im November 1998 und spätestens am 17. Mai 1999 abgenommen. Gemäss den Behauptungen der Beschwerdeführerin hat diese das Bauwerk der Bauherr-

schaft am 31. Mai 1999 abgeliefert. Trifft dies zu, hat die in den AVB vorgesehene Regelung des Verjährungsbeginns nicht zur Folge, dass die Verjährung erst über zehn Jahre nach dem gesetzlichen vorgesehenen Verjährungsbeginn eintritt.

**LEHREN AUS DEM KRIEG.** Selbst die Vereinbarung, wonach die Verjährungsfrist einheitlich und erst mit der Schlussabnahme des Gesamtwerkes zu laufen beginnt, ist – wie der vorliegende Entscheid zeigt – nicht ohne Tücken. Erst recht gilt dies, wenn ein einheitlicher Lauf der Verjährungsfrist nicht vereinbart wird oder wenn – was leider immer noch vorkommt bzw. von Bauherren akzeptiert wird – der Generalunternehmer seine eigene Gewährleistung gegenüber der Bauherrschaft völlig wegbedingt und

ihr statt dessen seine Mängelrechte gegen die Subunternehmer abtritt, deren Teilwerke zu den unterschiedlichsten Zeitpunkten abgeliefert werden, was auch ihre Gewährleistung zu den unterschiedlichsten Zeitpunkten zum Erlöschen bringt. Es lohnt sich daher, frühzeitig den Lauf der Verjährungsfristen abzuklären – und frühzeitig heisst: in- nert eines Jahres nach der mutmasslichen Ablieferung des Bauwerkes. Denn auch die zweijährige Garantie- und Rückfrist der SIA-Norm 118 beginnt mit der Werkabnahme und endet bereits zwei Jahre später. Zu diesem Zeitpunkt sind die nötigen Abklärungen weit einfacher und erlauben es, ein Datum, in dem die Verjährung mit 100%-iger Sicherheit unterbrochen werden kann, im Voraus festzulegen. Zwar kann die Ver-

jährung dannzumal nicht durch Betreibung unterbrochen werden, wenn und soweit Nachbesserungsansprüche bestehen. Doch reicht zur Unterbrechung ein Schlichtungsbegehren bei der zuständigen Schlichtungsbehörde aus, worauf die Verjährungsfrist erneut zu laufen beginnt. Das ist – nebenbei bemerkt – die einfachere und kostengünstigere Variante als das mühselige Einholen von Verjährungsverzichtserklärungen bei den betroffenen Unternehmern. ●

\*Urteil 4A\_221/2010 vom 12. Januar 2012.



**\*HANS BÄTTIG**

Der Autor ist Anwalt in Bern, langjähriger Dozent an den Immobilien-Fachkursen und Mitredaktor von MietRecht Aktuell.

ANZEIGE

## *Moderne, flexible und umfassende Immobiliensoftware.*



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

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

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

eXtenso IT-Services AG  
Schaffhauserstrasse 110  
8152 Glattbrugg

**extenso**  
Erweitert Ihre Leistung.

# IT-Markt wächst mit der Zahl der I

Der Markt für Informatiklösungen in der Immobilienbewirtschaftung ist in Bewegung. Für Christian Kaufmann, Geschäftsführer W&W Immo Informatik AG, liegt der Fokus auf einer funktionalen und technologischen Weiterentwicklung der Systeme.

IVO CATHOMEN •

## – Es ist Bewegung am Markt für Branchenlösungen. Wie nehmen Sie die Entwicklung wahr?

– Unsere Übernahme von Aareon Schweiz und der Branchenlösung Rimo R4 im Jahr 2008 hat aus unserer Warte die Verhältnisse am Markt nachhaltig verändert und Reaktionen anderer Anbieter ausgelöst. Es sind neue eingetreten, andere haben sich inzwischen neu positioniert. Wir empfinden den Markt als sehr dynamisch.

## – Gleichzeitig bleiben die Anwender aber häufig über lange Jahre beim gleichen Anbieter.

– Für alle Lösungen und Anwender gilt, dass die Hemmschwelle für einen Wechsel relativ hoch ist. Das wertvolle Gut sind die Daten, die im System eingepflegt sind. Ein Wechsel ist zwar möglich, aber der anspruchsvolle Prozess muss neben dem Tagesgeschäft ablaufen. Wenn man berücksichtigt, wie sehr unsere Kunden von ihrer operativen Tätigkeit absorbiert sind, will ein Wechsel gut überlegt sein.

## – Wie schätzen Sie die Entwicklung des gesamten Marktvolumens ein?

– Das Marktvolumen für Branchenlösungen hängt letztlich von den Objekten ab, die bewirtschaftet werden. Der IT-Markt wächst also mit der Zahl der Immobilien – und mit jener der Bewirtschafter. In diesem Sinn haben die Anbieter von Branchenlösungen in den letzten Jahren profitiert. Es war schon mehrfach von einer Marktsättigung die Rede. Tatsache ist aber, dass die Verkaufszahlen etwas anderes aussagen. Wir spüren keinen Trend, dass die Verkaufszahlen abflachen.

## – Wohin geht die Reise hinsichtlich Ihrer Branchenlösungen ImmoTop und Rimo R4?

– Der Fokus liegt bei beiden Produkten auf Funktionserweiterungen und einer kontinuierlichen Weiterentwicklung.

## – In welche Richtung gehen Funktionserweiterungen?

– Wir verfolgen verschiedene Stossrichtungen. Ein wesentlicher Aspekt ist der Wunsch unserer Kunden nach einer integrierten Datenhaltung mit elektronischer Dokumentenablage. Ein anderer ist ein flexibles, auf die Bedürfnisse der Kunden abgestimmtes Reporting. Wir investieren dort, wo wir unseren Kunden einen Mehr-



Christian Kaufmann, Geschäftsführer W&W Immo Informatik AG.

wert bieten können und in Instrumente, die dem Anwender Arbeit abnehmen.

## – Bewirtschafter klagen über sinkende Margen. Wie schlägt sich das auf die Branchenlösungen nieder?

» Wir sehen unsere Branchenlösungen als unseren Beitrag, Prozesse in der Bewirtschaftung zu optimieren. Das ist unsere Hauptaufgabe.«

– Die Mehrheit der Kunden ist auf die Optimierung ihrer Prozesse fokussiert. Neue Funktionalitäten werden zwar grundsätzlich begrüsst. Aber die Diskussion in unseren Erfahrungsgruppen zeigt auch, dass man bezüglich einschneidenden Veränderungen zurückhaltend ist, wenn sie einen grossen Schulungs- und Umstellungsaufwand nach sich ziehen.

## – Derzeit ist Cloud-Computing in aller Munde. Wie beeinflusst dies die Branchenlösungen?

– Cloud-Lösungen sind momentan zu einem guten Teil ein «Hype». Auf längere

Sicht könnte das Konzept jedoch durchaus Fuss fassen, weshalb wir die Entwicklung genau beobachten. Gerade im Businessbereich muss man gewisse Sicherheits- und Rechtsaspekte noch genauer anschauen. Wir sehen das Bedürfnis, standortunabhängig auf Daten zugreifen zu können und so möglichst hohe Arbeitsflexibilität zu erlangen. Wir bieten unseren Kunden deshalb die Möglichkeit an, die Software im Rechenzentrum zu betreiben. Die grösste Herausforderung bei den Rechenzentrumslösungen sind die Kosten.

## Was heisst das?

– Aus unserer Sicht sind die Preise für die Auslagerung der Datenhaltung noch nicht für alle Kundensegmente erschwinglich. Hier sind einfachere und günstigere Lösungen gefragt.

## – Welche Release-Strategie verfolgen Sie?

– Nach dem Zusammenschluss war es ursprünglich unsere Vision, eine gemeinsame Lösung für alle Kunden zu entwickeln. Wir haben aber erkannt, dass man die unterschiedlichen Bedürfnisse von kleinen und grossen Kunden nicht mit dem gleichen Produkt befriedigen kann.

Wir haben die Ein-Produkte-Strategie revidiert und entwickeln beide Branchenlösungen getrennt weiter. Wir sind überzeugt, dass wir die Mehrkosten durch den Markterfolg der beiden Produkte finanzieren können. Bei Rimo R4 liegt der Fokus auf einer technologischen Erneuerung, verbunden mit gezielten funktionalen Erweiterungen. Für die ImmoTop-Produktlinie arbeiten wir an einer Neuentwicklung, die dereinst die bestehende Version ablösen wird.

#### – Können Sie einen Zeithorizont nennen?

–Wir rechnen mit einer Einführung in ein bis zwei Jahren. Diese Zeit wollen wir nutzen, um unseren Kunden einen guten Migrationspfad aufzuzeigen. Bei Rimo R4 werden wir im Frühjahr 2013 eine neue

Version ausliefern. Es gibt zwei Aspekte, die die technologische Entwicklung treiben: Einerseits die häufig wechselnden Generation der Betriebssysteme auf den Rechnern der Anwender und andererseits die Entwicklerwerkzeuge. Wichtiges Kriterium für die Wahl der Entwicklungswerkzeuge ist die Verfügbarkeit von gut ausgebildeten Programmierern auf dem Arbeitsmarkt.

#### – Wenn Sie in die Zukunft schauen: Wohin geht die Reise in wirtschaftlicher aber auch in technologischer Hinsicht?

–Die Systeme werden flexibler und einfacher zu bedienen. Wirtschaftlich verbessert sich das Preis-Leistungsverhältnis. Besonderes Augenmerk gilt den Schulungskosten: Neue Mitarbeiter müssen

sich rasch in der Anwendung zurechtfinden. Unsere Branche ist von einer zunehmenden Dynamik geprägt. Wir erhalten sehr viele Anfragen für einen Datentransfer auf unsere Systeme. Die Mandate in der Bewirtschaftung wechseln schneller. Das hängt auch mit dem Preisdruck zusammen, der am Bewirtschaftungsmarkt herrscht.

#### – Wohin entwickelt sich der Markt für Branchenlösungen?

–Erstaunlicherweise gibt es viele Anbieter für den überschaubaren Schweizer Markt. Aber eine weitere Konsolidierung ist fast unausweichlich. Die Weiterentwicklung der Branchenlösungen erfordert eine gewisse Mindestzahl an Anwendern. Sonst ist die Zukunft nicht gesichert. ●

ANZEIGE



## Wir forschen für die sichere Entsorgung radioaktiver Abfälle

### nagra

Nationale Genossenschaft für die Lagerung radioaktiver Abfälle  
Hardstrasse 73, 5430 Wettingen  
056 437 11 11, [www.nagra.ch](http://www.nagra.ch)

Comet Photoshopping

# Wohnen wie im Einfamilienhaus

Ein interdisziplinäres Team der Hochschule Luzern zeigt, dass Mehrfamilienhäuser mit Einfamilienhausqualitäten gebaut werden können. Damit kann nicht nur Boden gespart, sondern Eigentümern und Mietern eine Alternative zum Einfamilienhaus geboten werden.



Ein gelungenes Beispiel für ein Mehrfamilienhaus mit Einfamilienhausqualitäten von GKS Architekten + Partner AG in Eschenbach LU (Bild: GKS).

**MITG.** • **TRAUM VOM EINFAMILIENHAUS.** Den Traum vom eigenen Häuschen im Grünen haben viele Schweizerinnen und Schweizer – und immer mehr können ihn auch realisieren. Während der Anteil an Einfamilienhäusern am nationalen Gebäudebestand 1970 noch bei 40% lag, machte er 30 Jahre später bereits 56% aus. Und von den Liegenschaften, die seit dem Jahr 2000 gebaut wurden, sind fast drei Viertel Einfamilienhäuser. «Einfamilienhäuser verbrauchen viel Bodenfläche, die aber nur von wenigen Personen

qualitäten vom Einfamilienhaus auf das Mehrfamilienhaus». Dieses hatte zum Ziel, Mehrfamilienhäuser zu entwerfen, die ihren Bewohnern ebensoviel Wohnqualität wie ein Einfamilienhaus bieten.

**ANREIZE FÜR DAS MEHRFAMILIENHAUS.** Gegen die Zersiedelung kämpfen Bund, Städte und Gemeinden gleichermaßen, doch zuweilen mit stumpfen Waffen. Beispielsweise müssen kantonale Raumplanungsbehörden kommunale Ortsplanungen zwar genehmigen, aber tiefgreifende Korrekturen würden zu

„Das Wohnen im Mehrfamilienhaus muss die gleichen Qualitäten bieten, die Menschen bei Einfamilienhäusern suchen.»

AMELIE-THERES MAYER

genutzt wird. Sie haben an der Zersiedelung der Schweizer Landschaft deshalb einen wesentlichen Anteil», sagt Amelie-Theres Mayer vom Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP) der Hochschule Luzern. Sie leitete das vom Bund finanzierte Forschungsprojekt «EFH/MFH – Transfer der Wohn-

sehr in die Gemeindeautonomie eingreifen. Kommt hinzu, dass sich die Menschen nicht allein mit dem Argument der Ökologie von ihrem Traum, im eigenen Haus zu wohnen, abbringen lassen. «Das Wohnen im Mehrfamilienhaus muss attraktiv sein und die gleichen Qualitäten bieten, die Menschen bei Einfam-

## KTI-Projekt mit zahlreichen Partnern

Im zweijährigen Forschungsprojekt «EFH/MFH – Transfer von Einfamilienhausqualitäten auf Mehrfamilienhäuser» arbeiteten die Departemente Technik & Architektur und Soziale Arbeit der Hochschule Luzern unter der Leitung des Kompetenzzentrums Typologie & Planung in Architektur (CCTP) eng zusammen. Zu den Projektpartnern gehörten das Bundesamt für Wohnungswesen, die Dienststelle für Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) des Kantons Luzern sowie Gianmarco Helfenstein, Gemeinderat von Horw und Präsident der Baugenossenschaft Pilatus. Vertreter von GKS Architekten + Partner AG (Luzern), Geoinfomapping AG (Zürich), der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern und Marazzi Generalunternehmung AG (Luzern) brachten die Perspektive der Bau- und Immobilienbranche ein. Das Projekt wurde durch die Kommission für Technologie und Innovation des Bundes (KTI) gefördert.

milienhäusern suchen. So wird ein Anreiz geschaffen, dass sich Menschen für das Mehrfamilienhaus statt für das Einfamilienhaus entscheiden», sagt Amelie-Theres Mayer.

**TRANSFER VON QUALITÄTEN.** Welche Qualitäten das sind, eruierten die Wissenschaftler über eine Befragung von Einfamilienhausbewohnern. Das Resultat: Diese haben sich für diese Wohnform vor allem auf Grund räumlicher, sozialer und psychologischer Faktoren entschieden: beispielsweise «viel Wohnraum», «Aus-

senfläche für die private Nutzung» oder «Privatsphäre» und «Sicherheit». Das Forschungsteam untersuchte zudem bereits geplante oder gebaute Mehrfamilienhäuser spezifisch auf Einfamilienhausqualitäten. Auf Grundlage dieser Analysen wurden exemplarisch acht neue Mehrfamilienhaustypen entworfen. Diese verfügen unter anderem über grosszügige offene Wohnungsgrundrisse, individuelle Hauseingänge für die Wohnungen – das garantiert Privatsphäre – und Aussenräume, die nicht allen Hausbewohnern offenstehen. Manche Entwürfe verlangen aber auch eine gewisse Aufgeschlossenheit der Bewohner für unkonventionelle Lösungen, etwa wenn die Dächer von angrenzenden Garagen als private Gärten für die Bewohner oberer Stockwerke genutzt wer-

den. Amelie-Theres Mayer betont, dass es sich bei den acht Typen nicht um Universallösungen handelt, sondern jeder Standort und jede Bauherrschaft stets nach einer individuellen Lösung verlangen. Die erarbeiteten Entwürfe seien individuell anpassbar.

**KOMMUNIKATIONSLEITFADEN FÜR ANBIETER.**

«Um die Zersiedelung zu stoppen, müssen Städte und Gemeinden Wohnraum vermehrt verdichtet bauen. Nun können sie gleichzeitig ein einfamilienhausähnliches Wohnklima schaffen. Das bedeutet eine Win-Win-Situation», sagt Projektpartner Christoph Ackeret, CEO der Geoinfomapping AG in Zürich. Die Firma kann die Erkenntnisse des Projekts in der praktischen Arbeit gut gebrauchen: «Wenn wir in Zukunft Standortanalysen

für neue Wohnprojekte durchführen, können wir jetzt konkrete und gleichwertige Alternativen zum Wohnen im Einfamilienhaus aufzeigen», so Ackeret. Um Gemeinden, Bauherren oder Investoren dabei zu unterstützen, eine Klientel für die Mehrfamilienhäuser mit Einfamilienhausqualitäten zu gewinnen, hat das Forschungsteam einen Kommunikationsleitfaden erstellt. Darin enthalten sind ein Argumentarium, eine Vorstellung von ausgewählten Mehrfamilienhaustypen sowie Beispiele bereits bestehender oder geplanter Mehrfamilienhäuser. ●

Der Kommunikationsleitfaden, die Planungsempfehlungen und das Indikatoren-System für Planende und Anbieter aus der Bau- und Immobilienbranche können ab Mitte Juli als PDF gratis bezogen werden bei: [amelie-theres.mayer@hslu.ch](mailto:amelie-theres.mayer@hslu.ch)  
Weitere Informationen: [www.hslu.ch/cctp](http://www.hslu.ch/cctp)

ANZEIGE

# IHR WASSER – UNSERE AUFGABE



**Rostwasser?**

Die in älteren Liegenschaften verwendeten Wasserleitungen aus Eisen- und Kupferwerkstoffen können, je nach Wasserzusammensetzung, über die Jahre angegriffen werden. Wer rechtzeitig handelt, kann die in vielen Fällen nur oberflächlich angegriffenen Leitungen nachhaltig wirksam schützen und so den Werterhalt der gesamten Liegenschaft positiv unterstützen.

**Fragen Sie unsere Fachleute.**



**Weiches, kristallklares Trinkwasser**

FILADOS-Wasserenthärter und Feinfilter für die Haustechnik schützen vor Verkalkungsschäden in Kalt- und Warmwassersystemen, Armaturen, Boilern, WC-Spülungen, Waschmaschinen, Geschirrspülern, Heizungs- und Lüftungsanlagen, und vielen weiteren Anwendungen. Zudem wird die Energieeffizienz der Wassererwärmung gesteigert, da die Wärmeübertragung ungehindert erfolgt.

**Enthärtes Wasser schont Ihre Haut und Haare. Es führt zu einem angenehmen Wohlbefinden.**



**Wasseraufbereitung**

FILADOS AG 4133 Pratteln Tel. 061 466 40 40

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

# Freie Bahn für Alpenluft

Die Ansprüche an das kulinarische Angebot in einer Internatsschule sind vielfältig. Entsprechend wichtig sind – wie für jeden Gastro- und Küchenbetrieb – die technische Ausstattung der Küche sowie die Einhaltung höchster Sauberkeits- und Hygienestandards.



Schweizerische Alpine Mittelschule Davos.

**NORBERT JENAL\*** •

**REGELMÄSSIGE FILTERREINIGUNG.** In der Küche der Schweizerischen Alpen Mittelschule Davos (SAMD) stehen insgesamt vier Kochstellen im Einsatz, auf denen täglich rund 60 bis 80 Mittag- und Abendessen zubereitet werden. Hier wird kreativ und hart, vor allem aber auch systematisch gearbeitet. Zeit für ausserordentlichen Stillstand der Arbeitsplätze ist während der Schulwoche nicht vorhanden.

Für die Aufrechterhaltung der hygienischen Arbeitsbedingungen in der Küche sind periodische, auf den Alltagsbetrieb abgestimmte Zeitabschnitte einzuplanen. Dazu Klaus Haller, der ehemalige Leiter der SAMD-Küche und heutige Chef Hauswirtschaft der Schule: «Schon von unseren privaten Küchen wissen wir, dass die regelmässige Reinigung der Abzugshaubenfilter zur primären Sauberkeit in der Küche gehört. Wir erledigen dies hier bei uns wöchentlich.

Dabei legen wir die Filterelemente in ein Bad mit einem Fettlöser, bei speziell hartnäckiger Verschmutzung benutzen wir gelegentlich auch unseren Steamer.»

**SPEZIALIST ALS ERGÄNZUNG.** Damit wird jedoch erst der sichtbare, für jedermann zugängliche und der stärksten Verschmutzung unterworfenen Teil der Anlage in Schuss gehalten. Denn trotz den leistungsstarken, regelmässig gereinigten Filtern gelangen mit der Zeit über die Abluft unausweichlich auch Verschmutzungspartikel in die Abzugshaube, in den Monoblock, die Steigleitungen und den Ventilator auf dem Dach der Schule. Hier, bei den unzugänglichen, versteckten Anlagebereichen, sind spezielles Gerät und Spezialkenntnisse erforderlich. Diese Aufgaben übernimmt bei der SAMD deshalb die TK3000 AG, das auf Lüftungshygiene spezialisierte Schwesterunternehmen von Walter Meier.

**PROFESSIONELLES VORGEHEN.** Grundsätzlich lassen sich die Reinigungsarbeiten in zwei unterschiedliche Abläufe unterteilen. Einerseits werden alle beweglichen Teile des gesamten Lüftungssystems demontiert, in einem Bad mit Fettlöser eingelegt und manuell gereinigt. Alle fixen Anlageteile hingegen werden mit einem fettlösenden Mittel behandelt und anschliessend mit Hochdruck abgespritzt. Besonderes Augenmerk ist dabei auf unzugängliche Stellen und Ecken zu legen.

In diesem Zusammenhang besonders erwähnenswert: Das zur Aufweichung und Lösung der Verschmutzung verwendete, hochwirksame Reinigungsmittel ist zu 100% natürlich abbaubar. Deshalb kann das anfallende Schmutzwasser bedenkenlos über den bestehenden Abfluss abgeleitet werden.

**EFFIZIENTES ZUSAMMENSPIEL.** Für die Reinigung einer Küchenlüftungsanlage muss der Betrieb vollständig stillgelegt wer-



Die Reinigung von Filteranlagen erfordert Spezialkenntnis – hier im Bereich des Abzugs.

den. Dies heisst konsequenterweise, dass der zeitliche Reinigungsaufwand auf ein absolutes Minimum beschränkt und auf einen betrieblich günstigen Zeitpunkt gelegt werden sollte.

Im Falle der SAMD bietet sich dazu natürlich die Ferienzeit an, in der die Küche sowieso ausser Betrieb gesetzt ist. Aber sogar in diesem recht flexiblen Optimalfall soll die Lüftungsreinigung mit ihren Immissionen und Behinderungen in möglichst kurzer Zeit erledigt sein. «Entsprechend wichtig ist deshalb», so Daniel Brunner, Einsatzleiter der TK3000 AG, «die Teamarbeit und die klare Aufgabenverteilung. Nur so können wir sicherstellen, dass unser Job nicht nur schnell, sondern auch perfekt erledigt ist.»

**DETEKTIVISCHE ERFAHRUNG.** Jede Küche hat ihre Eigenarten, ihre Spezialitäten. Entsprechend unterschiedlich sind jeweils auch Art und Grad der Verschmutzung. Daniel Brunner: «Wir können allein schon aufgrund der Verschmutzung Rückschlüsse darauf ziehen, welche Spezialitäten in der zum Lüftungssystem gehörigen Küche zubereitet werden.» So verwendet zum Beispiel die italienische Küche vornehmlich pflanzliche Öle und Fette, was die Reinigung merklich vereinfacht. Die asiatische Küche stellt bereits höhere Anforderungen, da die Kombination von unterschiedlichsten Ölsorten mit zuckerhaltigen Ingredienzen wie Honig oder Soja zu deutlich hartnäckigerem Schmutzbelag führen. Einen der höchsten Verschmutzungsgrade erreicht die Lüftungsanlage einer Küche, in der grosse

Mengen von Frittiergut produziert werden – also ein Steakhouse oder ein Restaurant mit grossem «SchniPo»-Ausstoss.

Aufgrund dieser Unterschiede liegt es auf der Hand, dass auch die Wartungsabstände der Lüftungssysteme sehr individuell ausfallen. Um professionellen Aufschluss über Reinigungsbedarf und optimale Reinigungsperiodizität zu erhalten, lohnt es sich für jeden Küchenbetrieb, in einem ersten Schritt den unverbindlichen Gratscheck der TK 3000 AG in Anspruch zu nehmen. ●



**\*NORBERT JENAL**

Der Autor ist Projektleiter Kommunikation bei Walter Meier (Klima Schweiz) AG.

ANZEIGE

## Die Baumesse. Wo man schaut, bevor man baut.



BE-017-P-ECO

modernisieren  
**bauen**

30.8. – 2.9.2012  
Messe Zürich

Do–So 10–18 | [bauen-modernisieren.ch](http://bauen-modernisieren.ch)

# Wissenswertes zum Stockwerkeigentum

Trotz steigender Verbreitung des Stockwerkeigentums ist der Wissensstand bei den (künftigen) Eigentümern teilweise ernüchternd bescheiden. Hier setzt die neue Fachkammer Stockwerkeigentum an, indem sie den Bewirtschaftern eine Stimme gibt.

PETRA GROGNUM\*

**VIEL UNWISSEN ÜBER DAS STOCKWERKEIGENTUM.** Die Verbreitung des Stockwerkeigentums hat stark zugenommen. Leider aber zeigt das tägliche Arbeitsfeld eines Immobilienbewirtschafters die ernüchternde Tatsache auf, dass beim Erwerb viel zu wenig informiert wird. Die Folge davon sind falsche Vorstellungen über Rechte und Pflichten eines Stockwerkeigentümers. Schlimmer noch, viele fühlen sich heute in der Überzeugung bestätigt, dass gemeinschaftliches Eigentum der Ursprung allen Streites sei oder mit den Worten Eugen Hubers, dem Schöpfer des ZGB ausgedrückt: «Halbes Haus gleich halbe Hölle». So muss es jedoch nicht zwingend sein.

## » Der Bewirtschafter ist das wichtigste Bindeglied einer Stockwerkeigentümergeinschaft.«

Diese Problematik will die Fachkammer Stockwerkeigentum aufgreifen und mit einem «Fitnessprogramm» für die erfolgreiche Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum eine neue Seite aufschlagen. Via unserer Homepage, der Zeitschrift «Immobilien», aber vor allem auch anhand von Halbtages- oder Tagesworkshops soll auf das grosse Aufgabengebiet des Stockwerkeigentumsverwalters mit all seinen fachlichen und sozialen Herausforderungen eingegangen werden.

**BEWIRTSCHAFTEN – EIN KLEINES WORT MIT GROSSEM INHALT.** Der Erfolg einer gut funktionierenden Stockwerkeigentümergeinschaft hängt von vielen Faktoren ab. Er setzt hohe Anforderungen an die fachliche und soziale Kompetenz des Bewirtschafters voraus, verlangt aber auch, dass Stockwerkeigentümer sich über diese Form des Eigentums gut informieren.

Das Tätigkeitsfeld eines Immobilienbewirtschafters für Stockwerkeigentum kennt keine Grenzen. Der Bewirtschafter

ist das wichtigste Bindeglied einer Gemeinschaft. Der bereits erwähnte Erfolg einer gut funktionierenden Stockwerkeigentümergeinschaft hängt stark mit der Fähigkeit des umsichtigen Bewirtschaftens zusammen, mit dem Talent, sich in Mensch und Sache einfühlen zu können. Denn nur allzu oft betreffen die Probleme nicht nur eine falsch verbuchte Rechnung oder einen Hauswart, der den Rasen zu spät gemäht oder eine Hecke falsch zurückgeschnitten hat. Auch sind es nicht die hohen Heizölkosten, der belende Hund oder die Schuhe des Nachbarn im Treppenhaus. Oft entwickeln sich Probleme aus Unkenntnis bezüglich der Sache bzw. der Sachlage oder aus mangelndem Interesse. Der gewissenhafte Bewirtschafter ist gefordert, wann immer möglich rasch, neutral und vor allem richtig zu reagieren und zu agieren. Was aber heisst richtig?

Für den Bewirtschafter sind Begründungsakt und Reglement die Arbeitsmittel schlechthin. An diesen Unterlagen orientiert er sich, wenn es darum geht, die Rechte und Pflichten jedes Stockwerkeigentümers zu definieren. Wie ist die Liegenschaft aufgeteilt? Gibt es ausschliessliche Benutzungsrechte, und wie sind diesbezüglich die Unterhaltspflichten geregelt? Muss ein Erneuerungsfonds geüfnet werden? Wie werden die Kosten verteilt? Wie sind die Modalitäten für Beschlussfassungen? Der Bewirtschafter muss die gesetzlichen Grundlagen für das Stockwerkeigentum kennen und wissen, wie diese anzuwenden sind. Vom Bewirtschafter wird auch ein hohes Mass an baulichen Kenntnissen erwartet. Der Bewirtschafter muss die Vorgehensweise über den Einzug von Beitragsforderungen kennen und darf keine Fristen verpassen. Der Bewirtschafter ist ein Allrounder in vielen fachlichen Gebieten und sein Profil wird von grösster Sensibilität für die Anliegen eines Stockwerkeigentümers abgerundet. All dies verlangt eine hohe Belastbarkeit und viel Verständnis. Leider werden Bewirtschafter nur allzu oft als Abstreifmatte für Frustrationen «verwendet».

**VIELFÄLTIGES AUFGABENSPEKTRUM FÜR DIE KAMMER.** Stockwerkeigentümer haben in ihrer Funktion als Eigentümer eine gewisse Selbstverantwortung. Sie müssen sich über ihre Rechte und Pflichten informieren und nach den reglementarisch festgehaltenen Bestimmungen handeln. Oft ergibt sich aufgrund fehlender Information ein nicht zu unterschätzendes Konfliktpotenzial mit dem Resultat von nicht beilegbaren Streitigkeiten und hohen Anwaltskosten. So muss es nicht sein. Die Fachkammer Stockwerkeigentum

- spricht Bewirtschafter, Teamleiter, aber auch Führungskräfte an, die täglich mit Problemlösungen rund ums Stockwerkeigentum beschäftigt sind.
- setzt sich zum Ziel, eine fachlich breit abgestützte Unterstützung für die erfolgreiche Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum anhand von Schulungen, Berichten und Anlässen anzubieten.
- organisiert eine Plattform für den regen Erfahrungsaustausch im Bereich Stockwerkeigentum.
- arbeitet daran, Leitgedanken für einen «Code of Conduct» im Bereich Stockwerkeigentum zu definieren.
- überdenkt und hinterfragt die heute gültige Gesetzgebung im Kontext zur Praxis.

### HINWEIS

Die Fachkammer Stockwerkeigentum setzt sich hohe Ziele, um den Mitgliedern einen optimalen Support in allen Belangen rund um das Stockwerkeigentum anzubieten. Werden Sie Mitglied! Informationen finden Sie unter [www.svit.ch](http://www.svit.ch) > Fachkammer Stockwerkeigentum.

Am 4. September 2012 findet ein erster Workshop Stockwerkeigentum statt. Prof. Dr. Amédéo Wermelinger wird zum Thema Begründung von Stockwerkeigentum und dessen Risiken sprechen.

Am 21. November 2012 wird ein erster Anlass für die Mitglieder der Fachkammer Stockwerkeigentum veranstaltet. Ein spannendes Programm in ungewöhnlichen Räumen ist garantiert...



### \*PETRA GROGNUM

Die Autorin ist Mitglied der Geschäftsleitung und Partnerin H.P. Burkhalter + Partner AG. Dozentin zum Thema Stockwerkeigentum für Immobilienbewirtschaftung, und Vorstandsmitglied der Fachkammer Stockwerkeigentum.

# Das neue Schweizerische Schätzerhandbuch

Seit Juni 2012 ist die 4. Auflage des Schätzerhandbuches erhältlich. Auf über 380 Seiten werden die wichtigsten Immobilien-Bewertungsmethoden der Schweiz umfassend beschrieben und erläutert. Das Buch eignet sich für alle, die sich in Theorie und Praxis mit der Immobilienbewertung beschäftigen.

## MITG.

**REFERENZWERK.** «Das Schweizerische Schätzerhandbuch» der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten (SVKG) und der Schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer (SEK/SVIT) erscheint seit vielen Jahren als eines der umfassendsten und systematischsten Werke über die wichtigsten und gebräuchlichsten Immobilien-Bewertungsmethoden der Schweiz.

Seit der Erstausgabe 1998 gilt dieses Handbuch sowohl bei Bildungsinstituten für die Immobilienbewertung wie auch in der gutachterlichen Bewertungspraxis als reichhaltige und umfassende Bezugsquelle für Daten und Fakten im Zusammenhang mit der Bewertung von Immobilien. Dieser Erfolg beruht neben vielen anderen Faktoren vor allem auf der objektiven und sachlichen Darlegung der verschiedenen Methoden und Verfahren.

An der vierten Auflage wurde lange und ausführlich gearbeitet. Der Leser, der frühere Ausgaben kennt, wird feststellen, dass in dieser Auflage vieles neu hinzugefügt wurde und bereits vorhandene Themen noch ausführlicher und vertiefter behandelt wurden.

**NEUE GLIEDERUNG.** Von besonderer Bedeutung ist die neue Gliederung des Werkes, die sich nicht mehr an den Bewertungsobjekten, sondern an den wichtigsten Bewertungsmethoden orientiert. Im Mittelpunkt stehen dabei die direkte und indirekte Vergleichswertmethode, die Sachwertmethode (Realwertmethode), die verschiedenen Ertragswertmethoden (Ertragskapitalisierung, Barwert- und DCF-Methode) und die Mischwertmethode. Anhand von Beispielen wird die Anwendbarkeit der verschiedenen Methoden veranschaulicht und verdeutlicht. Ein eigenes Kapitel zeigt die geläufigsten Verfahren der Entwertung und die Bestimmung des Alters von baulichen Anlagen.

Ausführlich dargestellt werden ferner die wichtigsten wertbeeinflussenden und objektspezifischen Aspekte. Dazu gehören u. a. die Wertermittlung von Rechten und Lasten (z. B. Wohnrecht, Nutzniessung oder Baurecht) wie auch die Bewertung von Sonderimmobilien (z. B. Golfanlagen, historische Bauten oder landwirtschaftliche Grundstücke). Darüber hinaus liefern umfangreiche Statistiken und Verzeichnisse wertvolle Informationen für die gutachterliche Tätigkeit.

«Das Schweizerische Schätzerhandbuch» vereinigt in sich die jahrelan-



Preis: 148 CHF bzw. 125 EUR zzgl. Versandkosten (Preisänderungen vorbehalten).

Bestelladresse: Sekretariat SVKG, c/o Kantonales Steueramt Aargau, Sektion Grundstückschätzung

Telli-Hochhaus, CH-5004 Aarau

ISBN 978-3-033-03529-4

[www.svkg.ch/html/bestellung.html](http://www.svkg.ch/html/bestellung.html)

ge Arbeit und das grosse Theorie- und Praxiswissen zahlreicher Autoren aus Wirtschaft und Verwaltung. Im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld und angesichts des gewaltigen mit Immobilien verknüpften Kapitals, kommt dem Instrument der Immobilienbewertung eine zentrale Bedeutung zu. Die ökonomische Verantwortung in der Ausübung von Immobilienbewertungen ist von eminenter Bedeutung und setzt hohe Anforderungen an die Bewertungsexperten.

Das Schätzerhandbuch vermittelt die von der (Immobilien-)Wirtschaft und Ökonomie geforderten notwendigen Fachkenntnisse, deren Beherrschung Voraussetzung ist für die korrekte Anwendung von Immobilien-Bewertungsmethoden und die Anfertigung von adäquaten Gutachten.

## ANZEIGE

i\_mmob8  
e\_w\_w\_o\_p\_p\_8

Financial tools  
Technical tools  
Administrative tools

Software für die Verwaltung  
von Mietliegenschaften und Stockwerkeigentum



Zürich / Ostschweiz



Postfach 34 - 8280 Kreuzlingen 3  
Telefon 071/680.06.70  
info@b-its.ch

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



Suisse Romande



Route de Châtaigneriaz 1 - 1297 Founex  
Téléphone : 022/950.92.00  
info@thurnherr.ch

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



Bern / Mittelland



Morgenstrasse 121 - 3018 Bern  
Telefon 031/990.55.55  
info@thurnherr.ch

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



# Auszeichnung von 43 Bewertern

Am 14. Juni fand in Zürich die Feier der 6. Vertiefungsprüfung der Deutschschweiz für Immobilien-Bewerter des Jahrgangs 2012 statt. 43 der insgesamt 72 zur Prüfung angetretenen Kandidaten konnten ihren Fachausweis entgegennehmen.



Hans Rudolf Hecht (rechts) ruft zum Engagement in den Fachverbänden auf.

**ADRIAN WIPF\*** ● .....  
**PRÜFUNG.** An der diesjährigen Fachprüfung Immobilien-Bewerter haben insgesamt 72 Prüflinge teilgenommen. Von diesen haben 43 Kandidaten bestanden, was eine Erfolgsquote von 60% bedeutet. Während sie bei den Frauen 73% betrug, belief sie sich bei den Männern auf 54%. Die Quote nach Geschlecht ist insbesondere interessant, wenn man berücksichtigt, dass noch vor zwanzig Jahren kaum eine Frau an diesem Lehrgang teilnahm. Auch in diesem Jahr wurde die bestandene Prüfung mit dem eidgenössischen Fachausweis und einer kleinen vom SVIT gesponserten Feier honoriert.

**LEHRGANG.** Der Lehrgang der Immobilien-Bewerter erfolgt in der Schweiz berufsbegleitend, während die Ausbildung im Ausland häufig ein universitäres Fach darstellt. Ein typisches Beispiel also für

die pragmatische schweizerische Praxisorientierung in der Ausbildung. Ab 2013 besteht sogar eine internationale Vergleichbarkeit des Abschlusses durch einen geplanten Diplomzusatz des Bundesamtes für Berufsbildung und Technologie (BBT).

Bemerkenswert ist auch der berufliche Hintergrund der heutigen Immobilien-Bewerter. Stammen die Diplomanden gegenwärtig aus kaufmännischen oder ökonomischen Berufen, so waren es in früheren Jahren mehrheitlich Berufsleute der Architektur.

**PRÜFUNGSFEIER.** Hans Rudolf Hecht, Leiter der Prüfungskommission und Inhaber der Hecht Immo Consult AG in Basel, gratulierte den Absolventen im Namen des SVIT und ermutigte sie nicht nur zur fundierten Anwendung ihres neu erworbenen Wissens, sondern insbesondere

auch zur engagierten Teilnahme an den Verbänden SVIT, SEK und SVKG. Vor allem der SVIT verfüge über regionale Mitgliederorganisationen, bei denen wichtige Kontakte für die berufliche Karriere geknüpft werden können.

Geehrt und mit einem kleinen Sonderpreis beschenkt wurden an diesem Abend die beiden besten Kandidaten des Jahrgangs: Roland Loosli mit einer Durchschnittsnote von 5,2 und Thomas Schafroth mit einer Durchschnittsnote von 5,0.

Nach der Ansprache und den Ehrungen genossen alle Anwesenden einen Apéro riche im Restaurant Münz in Zürich – ein verdienter Abschluss einer erfolgreichen Ausbildungszeit. ●

**\*ADRIAN WIPF**

Der Autor begleitet die SVIT seit mehreren Jahren als Fotograf und Freelance-Mitarbeiter in verschiedenen Bereichen.



ANZEIGE

# Alles unter Dach und Fach.

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

**Informationsabend**

Mittwoch, 11. Juli 2012, 18.00 Uhr  
Mittwoch, 12. September 2012, 18.00 Uhr

Karrierebegleitend studieren: [fh-hwz.ch](http://fh-hwz.ch)

**HWZ** | Hochschule für  
Wirtschaft Zürich

# 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.

### REFERENT

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 Anmeldeatoln 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) unterliegt den Vorschriften des Mehrwertsteuergesetzes (MWSTG). 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 verliert 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
- Parhotellerie
- 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 swisntax AG, Köniz BE, dipl. Wirtschaftsprüfer, Betriebsökonom HWV, zugelassener Revisionsexperte, Mit-

glied 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 Anmeldeatoln 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.

## ANMELDEATOLN 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, Schumacher swisntax AG, Köniz BE, dipl. Wirtschaftsprüfer, Betriebsökonom HWV, zugelassener Revisionsexperte, Mitglied MWST-Kompetenzzentrum der Treuhand-Kammer, 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 34.

**ANMELDUNG**

Siehe Anmeldetalon auf Seite 34.

ANZEIGE



MEINE CHANCE **WIR Bank**

**FINANZIEREN ZU TOP KUNDENBAUEN**  
Baukredite und Hypotheken ab 0,5% Zins

www.wirbank.ch  
Telefon 0848 947 947

# 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 Lehrgangslösungen 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 Ticino**  
inizio: gennaio 2013

**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 und  
4x Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr  
Zürich-Oerlikon

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

**SVIT Aargau**  
06.11. – 13.12.2012  
Donnerstag, 18.00 bis 20.45 Uhr  
(Ausnahme: 06.11.: Dienstagabend)  
Prüfung: 20.12.2012  
Berufsschule Lenzburg

**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 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, 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**  
18.08. – 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](http://www.okgt.ch)  
**SVIT Bern:** siehe [www.okgt.ch](http://www.okgt.ch)  
**SVIT Graubünden:** siehe [www.okgt.ch](http://www.okgt.ch)  
**SVIT Ostschweiz:** Auskunft erteilt  
Rolf Nobs, Resida Treuhand AG,  
Bazenheid, T 071 932 60 20  
**SVIT Zürich:** siehe [www.okgt.ch](http://www.okgt.ch)

### ☛ SRES BILDUNGSZENTRUM

SVIT SRES koordiniert alle Ausbildungen auf der Stufe Fachausweis und führt den Lehrgang für den Immobilien-Treuhänder durch. Einen weiteren Schwerpunkt bilden Seminare und Tagungen für die gesamte Immobilienwirtschaft sowie die Koordination der 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](http://www.fh-hwz.ch))

### LEHRGÄNGE

**Lehrgang dipl. Immobilien-  
Treuhänder/-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](http://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](mailto: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](mailto:svit-ticino@svit.ch)



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

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

**REGION AARGAU**

Zuständig für Interessenten aus dem Kanton AG sowie angrenzende Fachschul- und Prüfungsregionen: SVIT-Ausbildungsregion Aargau, 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-Liebfeld  
T 031 379 00 00, F 031 379 00 01  
hp.burkhalter@burkhalter-immo.ch

**REGION OSTSCHWEIZ**

SVIT Swiss Real Estate School  
c/o Urs Kandler, 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 Lehrgangsleitung/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, Siewerdstrasse 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

ANZEIGE



**halter**

Bei Entwicklung und Realisierung schon den Betrieb vor Augen: Unser planungs- und baubegleitendes Facility Management denkt mit.

www.halter-immo.ch



## Seit über 20 Jahren die Insider Adresse

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

**Ihr Beraterteam in Personalfragen**

**Spörri Personalberatung AG**

Talacker 42 8001 Zürich

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

Telefon 044 211 50 56



immobilien & sein

### Immobilien-BewirtschafterIn (TeamleiterIn)

Als einer der führenden regionalen Immobilien-Dienstleister suchen wir zur Verstärkung unseres Teams per sofort oder nach Vereinbarung eine/n neue/n TeamleiterIn. Sie haben ein überzeugendes Auftreten, eine motivierende Art und arbeiten gerne im Team. Sie verfügen über eine abgeschlossene Ausbildung als Immobilien-BewirtschafterIn oder verfügen über umfassende Berufserfahrung. Sie haben den Anspruch, sich bei uns einzubringen um unsere Dienstleistungen stets im Interesse des Kunden weiterzuentwickeln. Dann gehören Sie zu uns und wir freuen uns schon jetzt auf Sie!

Wir sind ein motiviertes, dynamisches Team und bieten Ihnen nebst anspruchsvollen und spannenden Aufgaben auch attraktive Anstellungsbedingungen in einem sympathischen Umfeld.

Interessiert? Dann freuen wir uns auf Ihr vollständiges Bewerbungs-Dossier mit Foto in elektronischer Form an unseren Geschäftsführer [o.schmitz@asimmob.ch](mailto:o.schmitz@asimmob.ch)

a&s immobilientreuhand gmbh • Wächlenstrasse 1 • 8832 Wollerau •  
Tel. 044 787 70 50 • Fax 044 787 70 51 • [info@asimmob.ch](mailto:info@asimmob.ch) • [www.asimmob.ch](http://www.asimmob.ch)



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizera

### Hinweis auf eine öffentliche Ausschreibung

Wussten Sie, dass das Bundesamt für Bauten und Logistik im Informationssystem über das öffentliche Beschaffungswesen in der Schweiz eine Ausschreibung für einen Rahmenvertrag für

### eine/n Spezialisten/in Wertführung Liegenschaften

publiziert hat? Falls Sie Interesse haben, an der Ausschreibung teilzunehmen, rufen Sie bitte die Internetseite [www.simap.ch](http://www.simap.ch) auf. Es würde uns freuen.

Eidgenössisches Finanzdepartement EFD  
Bundesamt für Bauten und Logistik BBL



## Die spannende Herausforderung

Die Coop Mineraloel AG ist ein dynamisches und stark expandierendes Unternehmen der Coop Gruppe. Als führendes und erfolgreiches Unternehmen im Tankstellen- und Conveniencebereich bauen wir unser Coop Pronto Netz in der ganzen Schweiz laufend aus. Unser Netz besteht zur Zeit aus über 250 Coop Pronto mit und ohne Tankstelle.

Wir suchen nach Vereinbarung den/die

### Projektleiter/in Expansion (Region Lac Léman)

#### Aufgaben

Sie sind verantwortlich für die Suche und Auswahl von Grundstücken, Immobilien und Ladenflächen für Coop Pronto Shops mit und ohne Tankstelle. Sie führen selbstständig Gespräche und Vertragsverhandlungen mit Eigentümern, Vermietern und Projektentwicklern. Weiter klären Sie bei Behörden und anderen relevanten Stellen sämtliche baurechtlichen Fragen. Erstellen von Standortanalysen, Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudien runden das Aufgabenprofil ab.

#### Anforderungen

Sie bringen eine abgeschlossene Ausbildung im kaufmännischen oder technischen Bereich mit und weisen Erfahrung im Bau- und/oder Immobiliensektor vor. Sie verfügen über sehr gutes Verhandlungsgeschick, Eigeninitiative und hohe Belastbarkeit und weisen eine verantwortungsbewusste und exakte Arbeitsweise auf. Gute Kenntnisse im Bereich Vertragsrecht (Miete, Pacht, Baurecht und Kauf) und verhandlungssichere Kenntnisse in deutscher und französischer Sprache in Wort und Schrift sind weiter eine wichtige Voraussetzung für die Stelle. Zudem sind Sie versiert im Umgang mit MS-Office-Applikationen und freuen sich auf intensive Reisetätigkeit (hauptsächlich in der Westschweiz). Ihre administrativen Arbeiten führen Sie von Zuhause aus. Ihr Wohnort sollte im obenerwähnten Expansionsgebiet liegen.

Wir bieten Ihnen ein modernes, dynamisches Arbeitsumfeld, in dem Sie Ihre Fähigkeiten und Ihre Persönlichkeit tagtäglich einbringen und so etwas bewegen können. Für den gemeinsamen Erfolg. Für eine gemeinsame Zukunft.

#### **Fühlen Sie sich angesprochen? Dann freuen wir uns auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen in deutscher Sprache:**

Coop Mineraloel AG, Leiterin Personal, Jacqueline von Arx, Hegenheimerweg 65, 4123 Allschwil, jacqueline.vonarx@coop-mineraloel.ch

### **Für Ihre Zukunft. Coop Pronto**

# Teamwork auf 1800 Metern

180 Teilnehmende an drei Tagen besuchten den zweiten SVIT Summer Campus in Pontresina, dem einzigartigen Intensivseminar-Event auf über 1800 Meter Höhe. Der Campus stand unter dem Titel «Teamwork erleben».



Das Rondo in Pontresina bietet Ein- und Ausblick (Bild: Pontresina Tourismus).

**SIMON HUBACHER** • .....  
**«TEAMWORK ERLEBEN».** Am SVIT Summer Campus haben sich vom 24. bis 26. Juni 2012 rund 180 Immobilienfachleute aus der ganzen Schweiz zu einer kompakten Weiterbildung zusammengefunden.

Die Teilnehmenden profitierten vom Know-how der Immobilienrechtsexperten von Wenger Plattner Rechtsanwälte und holten sich neue Kräfte beim Aktiv-Rahmenprogramm mitten in der Engadiner Bergwelt. Als Motivationscoach zeigte sich Alinghi-Siegersegler Dominik Neidhart in seinem Element. Top-Speaker Dr.

Marco Freiherr von Münchenhausen vermittelte neue Impulse für den beruflichen Erfolg. Web-Guru Sanjay Sauldie zeigte auf, wie Internet-Marketing zum Ziel führt. Gedächtnistrainer Gregor Staub erklärte geniale Strategien für effektives Lernen. Und Philipp Riederle weihte die Zuhörer in die Geheimnisse der Kommunikation von Morgen ein. Veranstaltet wird der SVIT Summer Campus von den Machern des SVIT-Immobilien Forums, das vom Magazin «Bilanz» zu «einer der fünf wichtigsten Wirtschaftsveranstaltungen in der Schweiz» gekürt wurde. ●

ANZEIGE

## Wir schätzen Liegenschaften

**Wir bewerten nach den Swiss Valuation Standards, in Einklang mit**

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

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



Hecht & Meili Treuhand AG





## BESTELLFORMULAR

für ein Jahresabonnement der «Immobilia»

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

- Einzelabonnement CHF 65.10  
 Ich besuche einen SVIT SRES-Lehrgang CHF 47.15      Lehrgang: \_\_\_\_\_

### Adressangaben

Firma \_\_\_\_\_  
Name / Vorname \_\_\_\_\_  
Strasse / PF \_\_\_\_\_  
PLZ / Ort \_\_\_\_\_  
Telefon \_\_\_\_\_  
E-Mail \_\_\_\_\_



**Firmen-Abo für 1 und mehr Mitarbeiter/innen\***

Mit persönlicher Zustellung an folgende Adresse

- Grundpreis CHF 65.10  
- weitere Adressen: CHF 28.20

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

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

# Basel im Aufwind

Schnell trotz formell - kein Widerspruch beim SVIT beider Basel. Lehrbuchreif und erfrischend werden alle GV-Traktanden effizient behandelt. Der Verband unter Leitung von Michel Molinari engagiert sich vermehrt politisch und kennt auch bei Social Media keine Berührungängste.



Der SVIT beider Basel wird verjüngt – Wahltag mit frischem Wind. Abschied mit Dank – Präsident Michel Molinari ehrt Vorstandsmitglied Marc Heimoz.

**THOMAS KASAHARA\*** ●.....  
**BASEL INSTINCTS.** «Drive-in Basel – kein Gefasel»: Für alle spürbar weht ein erfrischender Wind in Basel. Michel Molinari, seit GV 2011 Präsident, führt am sonnigen 5. Juni 2012 versiert mit Elan durch die 78. Generalversammlung des SVIT beider Basel im Mercure Hotel Europe in Basel.

Zudem gelingt Molinari der Beweis, dass eine statutarisch formell korrekt geführte GV mit Wahltraktanden speditiv, humorvoll und unterhaltsam sein kann. Dies unterstützt von Tagespräsident Dieter Ruf.

Erfreulich ist der Aufwärtstrend mit markant erhöhter Präsenz von 62 Stimmberechtigten und zahlreichen Gästen wie z.B. dem Präsidenten der Handelskammer beider Basel.

Bewährtes wird nicht über Bord gekippt. Traditionsgemäss wird das Protokoll von Christine Gerber-Sommerer, Verbandssekretariat, verfasst und Molinaris Frage «Meldet sich jemand freiwillig?» mit Heiterkeit quittiert.

Speziell begrüsst werden die Verbandspartner homegate.ch, Etavis, Basler Kantonalbank, Piatti, IWB und V-Zug.

**CHANGE HAPPENS.** «Das vergangene Verbandsjahr war geprägt von Veränderungen», so Molinari treffend. Insbesondere fand der Präsidiumswechsel mit Vorstandserweiterung um zwei Mitglieder statt. Auswirkungen hatte auch die Bildungsreform, die zur Wiedervereinigung von Basis- und Vertiefungslehrgang und zur Rückkehr zu Gesamtlehrgängen für die Erlangung der eidg. Branchenfachausweise führte. Neu werden Gesamtlehrgang Immobilien-Bewirtschafter und Sachbearbeiterkurse in den Räumen der NSH beim Bahnhof SBB durchgeführt.

**ROUTE 55.** Das Sekretariat des SVIT beider Basel ist ab 1. Oktober 2012 an der Aeschenvorstadt 55 zuhause: «Diejenigen, welche bei Armani einkaufen, wissen wo. Ich gehöre noch nicht dazu, aber dies ändert sich vielleicht später noch», meint Molinari verschmitzt.

**POLIT-BALL.** Der SVIT beider Basel ist politisch vermehrt am Ball, so 2011 bei zwei Vernehmlassungen und einem Mitwirkungsverfahren. Bei der Vernehmlassung zur Zonen-

planrevision hätte er sich bei der Ausweitung von Schon- in Schutzzonen mehr Zurückhaltung und dafür bezüglich Verdichtung von bereits gebauten Gebieten mehr Mut gewünscht. Bei der Vernehmlassung zu Wohnraumförderungsgesetz und Strategie zur Wohnraumentwicklung im Stadtkanton wurde die geplante Abschaffung des kantonalen Gesetzes über Abbruch und Zweckentfremdung begrüsst, hingegen die einseitige Ausrichtung des Gesetzesentwurfs auf Wohnbaugenossenschaftsförderung bemängelt. Beim Mitwirkungsverfahren «Innenstadt – Qualität im Zentrum» schliesslich ging es darum, die Nutzung der öffentlichen Plätze so zu regeln, dass die verschiedenen Nutzerinteressen ausgewogen berücksichtigt werden.

Generell bezieht der SVIT beider Basel in seiner Medienarbeit vermehrt Stellung zu politischen Themen, welche die Immobilienbranche betreffen, und hat seine Position als Meinungsträger bei Immobilienfragen in der Region verstärkt.

**LEERGELD.** Der Trend der Vorjahre, dass die Leerstände bei

Wohnungen zurückgehen und die verfügbaren Geschäftsflächen zunehmen, hat sich auch per Stichtag 30. Juni 2011 fortgesetzt. Dies hat die 17. Leerstandserhebung des SVIT beider Basel, die gemeinsam mit den Statistischen Ämtern Basel-Stadt und Baselland vorgenommen wurde, für Wohnungen und Geschäftsflächen in der Region ergeben.

**SCHOOL POWER.** Viel Energie steckt der Verband in Aus- und Weiterbildung. Neben erstmaligem Sachbearbeiterkurs Bewirtschaftung mit Zertifikat wurde wieder je ein Basis- und Vertiefungslehrgang durchgeführt. Das Ausbildungsangebot wird vermehrt nachgefragt mit 200 Teilnehmenden im letzten Jahr. Molinari dankt allen, die sich im Dienst des Ausbildungsauftrages einsetzen.

**SOCIAL NETWORKING.** Auch kommunikativ geht der SVIT beider Basel neue Wege und hat sich dem Thema Social Media zugewandt, um den Branchennachwuchs auf die Verbandsaktivitäten aufmerksam zu machen. Via im Herbst 2011 gegründete XING-Gruppe SVIT bei-





v.l.n.r.: Beim Apéro riche, versiert ohne Tisch. Geneveva Lahmadi (neu Aktionsfondsmitglied mit T. Holinger). Kein Blatt vor dem Mund – Diskussion live.

Stelle glanzvoll gewählte Andrea Schmid, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänderin und Immobilien-Bewerterin mit eidg. FA, ist seit 1999 bei Werner Sutter & Co. AG tätig. Seit 2004 ist sie Verkaufsabteilungsleiterin und seit 2007 überdies Vizedirektorin. Auch ist sie seit 2008 Mitglied der Prüfungskommission Immobilien-Treuhänder, verantwortlich für die Vermarktung. Neuwahl heisst in Basel Körperinsatz: Vor Aufstieg wird Aufstand geprobt: «Bitte aufstehen. So sieht Frau Andrea Hausmann aus.» Die Blumen werden aus trieftigem Grund nicht sofort ausgehändigt.

**BIG PICTURE.** «Hilfe, die Zürcher kommen», erschreckt Dachverbandsdirektor Tayfun Celiker humorvoll die Anwesenden, dies auch mit besten Grüßen des beruflich verhinderten Dachverbandspräsidenten Urs Gribi. Celiker ist sehr beeindruckt, wie aktiv der SVIT beider Basel mit dessen Crew unter Leitung von Präsident Michel Molinari ist: «Absolut souverän, absolut professionell und absolut gut. Dies zeigt den Stellenwert und die Wertschätzung für den SVIT beider Ba-

sel.» Celiker beleuchtet, dass der SVIT Schweiz politisch am Ball ist, und zeichnet den aktuellen Stand des SVIT Schweiz mit zehn Mitgliederorganisationen, neu fünf Fachkammern, fünf Firmen (SVIT Swiss Real Estate School AG, SVIT Immo-



### „Arbeiten Sie an unserer Zukunft: Bilden Sie Lernende aus!“

BEAT JUNDT, PRÄSIDENT OKGT

bilien Forum AG, SVIT Summit GmbH sowie SVIT Verlag AG Stiftung und Swiss Real Estate Institute) auf.

**GUT GEDIEHEN.** Michele de Roche, Präsident der im September 2011 gegründeten Fachkammer Stockwerkeigentum des SVIT Schweiz, ist als zweifacher Vater doppelt stolz: «Meine Kinder entwickeln sich erfreulich, und dies gilt auch für die Fachkammer Stockwerkeigentum.» Ziel ist Reputationsstärkung des Stockwerkeigentum-Bewirtschafters bei gleichzeitiger Attraktivitäts-

steigerung. Geplant ist Förderung der Aus- und Weiterbildung von Mitarbeitenden bei Immobiliendienstleistern im Bereich Stockwerkeigentum. Nahziel ist eine erste Schulung mit der SVIT Swiss Real Estate School im September

2012. Nach Ansicht des Vorstandes bedarf die komplexe Rechtsordnung einer Überarbeitung. Geplant sind auf längere Sicht fundierte Analysen des geltenden Rechts sowie Erarbeitung von Verbesserungsvorschlägen und Lösungsansätzen für die Probleme der Praxis. De Roche ist optimistisch: «Ich freue mich unheimlich auf einige Basler Mitglieder. Machen Sie Ihre Stockwerkeigentumsverwalter und sich glücklich.»

**BIVO & TRIMBI.** OKGT-Präsident Beat Jundt bringt die komplexe Bildungsverordnung BIVO

2012 näher, dies im Zusammenhang mit dem per 1. März 2012 schweizweit allgemein verbindlich erklärten Berufsbildungsfonds Treuhand und Immobilientreuhand, der vom Verein BBF OKGT geführt und von der OKGT getragen wird ([www.bildungsfonds.ch](http://www.bildungsfonds.ch)). Auch informiert er über «trimbi», die auf «time2learn» basierende neue Ausbildungs- und Lernplattform Treuhand-Immobilien-Bildung. Rasch wird klar: «Wötsch (dr)in si, nutz trimbi».

**ALLES OK.** Auf Jundts Frage «Warten Sie schon sehnsüchtig auf den Apéro?», folgt auf leises «Jaaah» lautes Gelächter. Der Übergang zu Apéro riche und «nett Working» ist lanciert. Die Teilnehmer gehen geläutert heim mit doppelter Einsicht: Beim SVIT ist auch das BIVO hoch, und «Vor k.o. geht man zu OKGT». Dies ist nahelegend, auch wenn die hilfreiche OKGT-Geschäftsstelle für Basler im fernen Zürich ist. ●



\*THOMAS KASAHARA  
Redaktor Immobilien

Komplettlösung Conveni-Pack für Kühlung und Heizung (all in one)

# Energie und Platz sparen

► **Speziell für Tankstellen-Shops und kleine Läden konzipiert, vereinigt das Conveni-Pack von Daikin Normal- und Tiefkühlung mit Klimatisierung und Heizung. Durch die platzsparende Bauweise macht es Kältemaschinenraum und Heizraum überflüssig. Mit einer optimierten Wärmerückgewinnung nutzt es die Abwärme der Kühlung für die Heizung des Ladens.**

Jede Kälteanlage in einem Lebensmittel Laden erzeugt ganzjährig Abwärme. Das Conveni-Pack von Daikin nutzt diese Abwärme direkt für die Heizung. Es ist das erste Komplett-System, das diese Kondensationswärme bei Bedarf vollständig nutzt. Das innovative System kombiniert Tiefkühlung, Normalkühlung und Wärmepumpen-Klimageräte in einem geschlossenen Kreislauf. Dank des umweltfreundlichen Kältemittels R410A mit noch mehr Leistung.

Oft reicht die Abwärme aus der Kühlung aus, um den gesamten Shop in der kalten Jahreszeit zu heizen. Falls nötig, schaltet das System automatisch auf Wärmepumpenbetrieb um. Somit sorgt das Conveni-Pack für perfekt gekühlte Lebensmittel und angenehme Temperaturen im Ladenlokal.

**IDEAL FÜR TANKSTELLEN-SHOPS UND KLEINE LÄDEN.** Etwa 40 kW Kälteleistung für die Lebensmittelkühlung stehen zur Verfügung. Daraus ergibt sich eine Heizleistung von 43 bzw. 90 kW, zusammengesetzt aus Wärmerückgewinnung und falls nötig Wärmepumpenbetrieb. Somit steht ein Leistungsspektrum zur Verfügung, das sich sowohl für Tankstellen-Shops als

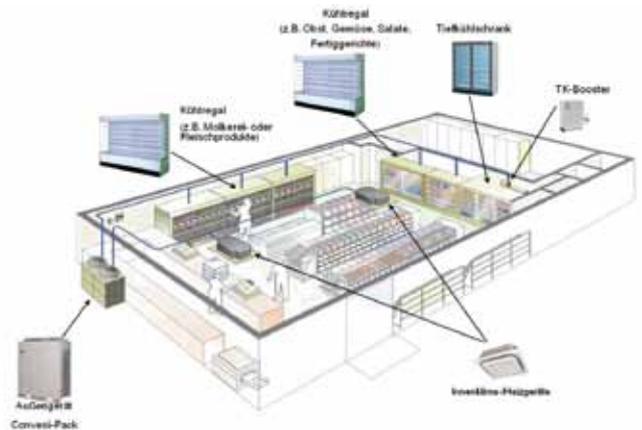
auch für kleinere Lebensmittel-Discounter eignet.

**MODULARES SYSTEM FÜR VIELFÄLTIGE ANSPRÜCHE.** Das Conveni-Pack ist modular aufgebaut. Die Ausseneinheit vereint Kompressor, Kondensator und Wärmepumpe. Daran lassen sich bis zu sechs Roundflow-Deckengeräte für die Ladenklimatisierung anschließen. Diese verfügen über optionale Frischluftzufuhr und bestechen durch ihr schönes Design. Ein integrierter Schmutzfilter sammelt Staub und ist einfach mit einem handelsüblichen Staubsauger zu reinigen.

Ein Türluftschleier lässt sich ebenfalls ins Gesamtsystem integrieren. Dieser sorgt auf allen Lüftungsstufen für eine konstante Ausblasgeschwindigkeit und verhindert den Energieverlust durch offene Türen.

**SPARSAM BEIM PLATZBEDARF UND ENERGIEVERBRAUCH.** Das steckerfertige System bietet im Hinblick auf Standort, Klimaregion und Einsatzgebiet hohe Flexibilität. Dadurch reduzieren sich Platzbedarf und Installationsaufwand auf ein Minimum. Die Abwärme aus den Kühl- und Tiefkühlanlagen kann direkt im System als Heizenergie verwendet werden, ohne dass zusätzliche Kosten für eine separate Heizung anfallen.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
Bruno Bossart  
Marketingleiter  
TCA Thermoclima AG  
Piccardstr. 13  
9015 St.Gallen  
info@tca.ch  
www.tca.ch



ANZEIGE



## «Ein Ass im Ärmel!»

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

Weitere Infos unter: [www.svit-sres.ch](http://www.svit-sres.ch)



## Luftfilter für die «Kontrollierte Wohnungslüftung»

► **Alles aus einer Hand – und das zu hundert Prozent aus Niederlenz – ist das Motto bezüglich Luftfiltertechnik von Unifil AG. So auch für die verschiedenen Filterprodukte für die «Kontrollierte Wohnungslüftung».**

Je nach Fabrikat eines Lüftungsgerätes für den Wohnungsbereich sind sowohl Zellen- wie auch Taschenfilter gefragt. Im System von Unifil AG sind über 15 000 Konfigurationen von Filtern jeglicher Art hinterlegt.

**BEDEUTUNG DER LUFTFILTER IN DER WOHNUNGSLÜFTUNG.** Noch wichtiger als in Büro- und Verwaltungsbauten sind in Wohnbauten mit «Kontrollierter Wohnungslüftung» (KWL) der Einsatz und die Kontrolle der Luftfilter. Je nach Jahreszeit oder Lärm in der Umgebung erfolgt die Frischluft-Zufuhr 100 Prozent über die KWL-Geräte, bis zu 2/3 können dabei von der Wärmerückgewinnung (Abluft) beigemischt sein. Da es sich dabei auch um die Belüftung von Kinder- und Schlafzimmern handelt, ist man etwas sensibler als bei normalen Lüftungsanlagen. Die SWKI-Richtlinie gilt auch hier als Stand der Technik betreffend Planung, Erstausrüstung und Unterhalt. Zu beachten ist, dass in der Wohnungslüftung die Bauherren meistens über wenige oder gar keine Fachkenntnisse verfügen.

**VORWIEGEND ZELLENFILTER.** Im Bereich der «Kontrollierten Wohnungslüftung» sind mehrheitlich Zellenfilter mit kleinen Einbautiefen und grossen Filterflächen, vorzugsweise in der Klasse F7, gefragt. In Anbetracht der problemlosen Entsorgung, aber auch der Resistenz gegen Feuchte, bietet sich der **Zellenfilter mit Vliesrahmen** (Bild 2) von Unifil AG ganz besonders an. Im Markt gibt es aber auch noch andere Rahmenmaterialien, welche Unifil AG auf Wunsch ebenfalls liefern kann.



**VLIESRAHMEN – HYGIENISCH UND ÖKOLOGISCH:** Das plissierte Filterpaket aus Polyester- oder Glasfasern –

je nach Kundenanforderung – wird mittels Hotmelt mit einem fest verdichteten Rahmenmaterial aus Polyesterfaser-Vlies kombiniert. Für den Benutzer ergeben sich daraus folgende Vorteile:

- wasserabweisend und feuchtigkeitsbeständig, somit geeignet für den einwandfreien Betrieb auch bei 100 % relativer Feuchte
- ein Muss für Anwendungen, wo sehr hohe Hygieneanforderungen (Wohnungslüftung) und eine «Lebensmitteltauglichkeit» verlangt werden
- komplett frei von metallischen Bestandteilen (auch keine Klammern), somit 100 % veraschbar und problemlos zu entsorgen

**ZUM ZUPACKEN GEEIGNET:** Trotz sehr leichtem Rahmenmaterial wird, dank einer speziellen Verbindung und Konstruktion des Rahmens mit dem Filterpaket, eine grosse Stabilität des gesamten Filters erreicht. Das Vliesrahmen-Zellenfilter ist daher sehr robust und zum Anpacken geeignet und wird bezüglich Handling bei Wartungsarbeiten sehr geschätzt.

**VERMEHRT TASCHENFILTER FÜR GERÄTE DER KWL.** Je nach Gerät oder Platzverhältnissen werden vermehrt auch Taschenfilter eingesetzt. In Bezug auf die Ventilatorleistungen von KWL-Geräten ist bei den Luftfiltern speziell auf einen tiefen Druckverlust zu achten. Der «SynaWave» mit seinen besonderen Leistungen, vor allem tiefen Druckverlusten, ist diesbezüglich speziell zu empfehlen. Vor allem Filter der Klasse F7 bieten für Allergiker einen guten Schutz vor Pollen und Blütenstaub. Auch hier gilt: Auf jedes Mass, für jede Anwendung.

**WAS MAN VOM KUNDEN WISSEN MUSS.** Mit dem universellen Sortiment von Unifil AG können alle Anforderungen an die Filtertechnik der «Kontrollierter Wohnungslüftung» erfüllt werden. Vom Kunden benötigt man die Abmessungen sowie die Wünsche der Filterklasse und des Rahmenmaterials. Ev. auch das Fabrikat des Lüftungsgerätes. Einzelstücke oder kleine Serien sind aufgrund des modernen Maschinenparks und des in der Schweiz sehr zentralen Herstellungsortes kurzfristig lieferbar.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
Unifil AG  
[www.unifil.ch](http://www.unifil.ch)



Bild 1



Bild 2

## Gutes Klima statt schlechte Luft. Garantiert !

► **Wir haben Bakterien, Pilzen und Dreck in Lüftungs- und Klimaanlage den Kampf angesagt und entfernen diese effizient und wirkungsvoll aus den Rohren und Kanälen.**

So hat unser Kunde die Gewissheit, dass seine Anlagen hygienisch und einwandfrei ihren Dienst leisten. Denn eine dreckige Lüftungs- und Klimaanlage kann krank machen. Oft finden wir nebst Staub und Schmutz auch Pilze und Bakterien, die sich über die Lüftung ungehindert ausbreiten und in den Räumen verteilen. Wir arbeiten auch an speziellen Orten wie z.B. den Operations- und Gebärsälen von Krankenhäusern, in Tresorräumen

von Banken oder in Justizvollzugsanstalten. Von der kontrollierten Wohnraumlüftung im Einfamilienhaus bis zu komplexen Lüftungsanlagen in Industriebauten ist die REBY AG seit 18 Jahren der richtige Partner für fachmännische Beratung, Hygienekonzept und die Durchführung der fachgerechten Reinigung. Damit Sie wieder unbeschwert tief durchatmen können.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
 Reby AG Lüftungshygiene  
 Wildschachenstr. 14  
 5200 Brugg  
 Telefon 056 442 10 11  
[www.reby.ch](http://www.reby.ch)



Gutes Klima statt schlechte Luft. Die REBY AG sorgt seit 18 Jahren für reine Raumluft. Damit Sie wieder tief durchatmen können.

## Die Fürst-Gruppe setzt auf die Sonne

► **Wie Max Berger Geschäftsführer der Elektro-Fürst Holding AG ausführt, zählt die Fürst-Gruppe heute rund 70 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Nebst Hägendorf ist die Firma in Lostorf und seit kurzem auch in Reiden ansässig. Sie hat sich einen Namen gemacht als Spezialistin für Elektroinstallationen, Gebäudetechnik und Telematik.**

«Solarstrom wird zu einer wichtigen Energiequelle der Zukunft», ist Max Berger überzeugt. «Die Sonne liefert das Zehntausendfache jener Energie, welche wir weltweit benötigen – sicher, sauber und kostenlos. Auf eine Fläche von 100m<sup>2</sup> fallen in der Schweiz über 100 000 kWh Sonnenenergie pro Jahr. Das entspricht in etwa 10 000 Litern Heizöl. Wir wollen mithelfen, den CO<sup>2</sup>-Ausstoss zu reduzieren und bieten deshalb schlüsselfertige Fotovoltaikanlagen an. Mit Fürst Solar wählen Interessierte den richtigen Partner wenn es um Fotovoltaik geht, denn wir haben in die Ausbildung von Spezialisten investiert und arbeiten mit führenden Partnern und Solarpionieren zusammen.»

**ALLES AUS EINER HAND.** Die Planung und Installation einer Fotovoltaikanlage ist sehr komplex und mit der Montage der Panels ist es nicht gemacht. Es gilt die notwendigen Anpassungen auf dem Stromverteiler und an der Hausinstallation vorzunehmen und die Stärke der Hauszuleitung ist in die Überlegungen miteinzubeziehen. Mit der Elektroinstallationsfirma als Basis ist der Betriebszweig Fürst-Solar dafür prädestiniert, umfassende Lösungen und ausgereifte Projekte auszuarbeiten und Anlagen aus einer Hand anzubieten. Ein Ansprechpartner, ein Preis, eine Rechnung lautet deshalb denn auch die Devise zum Vorteil der Kunden.

**MACHBARKEITSSTUDIE.** Damit sich Interessierte ein Bild über Kosten und Nutzen machen können, bietet Fürst Solar kostenlose Machbarkeitsstudien an. Unser Bereichsleiter Fürst Solar, Michael Schmidt, freut sich darauf, Sie unverbindlich zu beraten ([m.schmidt@fuerst-elektro.ch](mailto:m.schmidt@fuerst-elektro.ch)).

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
 Elektro Fürst Holding AG  
[www.fuerst-elektro.ch](http://www.fuerst-elektro.ch)



Enthärtungsanlage benutzen statt kaufen

# Weiches Wasser ist kein Luxus mehr

► Mit dem zunehmenden Ausbaustandard der heutigen Wohnungen steigt auch die Sensibilität der Bewohner bezüglich Kalkausscheidungen an. Viele Eigenheimbesitzer können deshalb ein Lied davon singen, welche Auswirkungen hartes Wasser in ihrer Wohnung hat: Verkalkte Armaturen, Rohrleitungen, Duschkabinen, Boiler und Kaffeemaschinen, teure Reparaturen, hoher Reinigungsaufwand, Hautirritationen, um nur einige davon zu nennen. Zudem wird auch die Effizienz und Lebensdauer moderner Haushaltsgeräte, Heizungen, Warmwasseranlagen und Solarsysteme und nicht zuletzt die hygienische Qualität des Wassers durch Kalkbeläge massiv beeinträchtigt. Das ist unangenehm und kostet viel Geld, das mit einer Enthärtungsanlage gespart werden kann. Eine Enthärtungsanlage unterstützt deshalb nicht zuletzt auch die Werterhaltung der Liegenschaft.

**WARTUNG DER ANLAGE ERHÖHT DIE ZUVERLÄSSIGKEIT.** Für eine einwandfreie Funktion einer Wasseraufbereitungsanlage ist eine regelmässige Wartung notwendig. Diese Wartungen werden meistens in Form von Servicevereinbarungen durchgeführt oder bei Bedarf einzeln in Auftrag gegeben. Je nach Anbieter unterscheiden sich die angebotenen Wartungspakete und inbegriffenen Leistungen. Bei gekauften Anlagen wird leider die Wartung häufig vernachlässigt, um vermeintlich Kosten zu sparen, obwohl diese im Trinkwasserbereich sogar gesetzlich vorgeschrieben sind. Die Folge können eine fehlerhafte Funktion, mikrobiologische Probleme und eine verringerte Lebensdauer der Enthärtungsanlage sei.

**BEQUEME LÖSUNG FÜR VERWALTUNGEN, MIETER UND STOCKWERKEIGENTÜMER.** Für Liegenschaftsverwaltungen, Stockwerkeigentümer und Hausbesitzer sind Contracting-Modelle wie die Atlis-Benutzervereinbarung eine attraktive und bequeme Alternative zum Kauf einer Anlage, da alle Dienstleistungen inkl. Salzlieferung, Reparatur- und Garantiarbeiten inbegriffen sind und somit die Wartung automatisch in regelmässigen Zeitabständen durchgeführt wird. Ausser den Installationskosten ist keine anfängliche Investition notwendig, so dass das Modell sehr interessant ist. Die monatlichen Kosten sind transparent und ermöglichen gleich nach der Inbetriebnahme eine regelmässige Einsparung nach dem Motto «pay as you earn», so dass sich die Enthärtungsanlage laufend selbst finanziert.

Je grösser die Liegenschaft desto geringer wird der monatliche Beitrag pro Wohnung. Bei mittleren und grösseren

Mehrfamilienhäusern kostet weiches Wasser pro Wohnung bereits weniger als 1 Franken pro Tag. Die monatlichen Kosten werden in der Regel über die Nebenkosten abgerechnet, wobei als Bestimmungsgrösse die Wertquote, Wohnungsgrösse, Wasserverbrauch oder andere Parameter möglich sind. Das Enthärtungsgerät der führenden deutschen Herstellermarke Grünbeck wird von der Atlis AG vorfinanziert und zur Verfügung gestellt. Seit 1996 wird das Vertragsmodell in der Schweiz angeboten. Die bereits über 2 500 Benutzerverträge zeigen die grosse Nachfrage nach dieser Lösung.

In der Atlis-Benutzervereinbarung sind neben der Nutzung der Anlage auch die regelmässige Wartung und der Unterhalt inklusive der Salzlieferungen und allfälliger Ersatzteile durch den Kundendienst inkl. einer 100 %-Garantie mit kostenlosem Gerätersatz im Störfall während der ganzen Vertragsdauer inbegriffen, so dass sich die Verwaltung oder die Eigentümer um fast nichts mehr kümmern müssen. Damit hat man die volle Kostenkontrolle und geniesst die vielen Vorzüge von weichem Wasser:

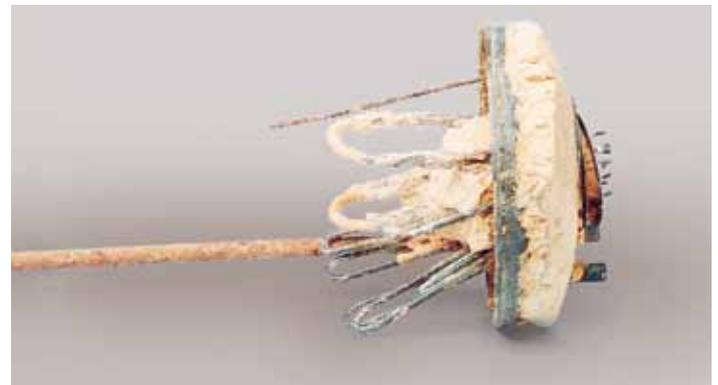
- bis zu 50 % weniger Putz- und Waschmittel
- wesentlich geringerer Arbeitsaufwand, mehr Komfort
- Verhinderung teurer Schäden an hochwertigen Geräten und der Liegenschaft
- geringerer Energieverbrauch
- verbesserter Geschmack von Kaffee und Tee
- ein herrliches Gefühl beim Duschen und Baden
- flauschig weiche Wäsche
- die Einsparung beträgt einige hundert Franken pro Jahr

Weiches Wasser kann übrigens bedenkenlos getrunken werden. Sehr häufig ist gar kein geschmacklicher Unterschied feststellbar. Aber im Gegensatz zu physikalischen Geräten, die in der Regel keine wissenschaftlich bewiesene Wirkung vorweisen können, ist der Qualitätsnachweis bei einer Ionenaustauscher-Enthärtungsanlage ganz einfach und auf spielerische Art mit dem mitgelieferten Messbesteck möglich. Eine Enthärtungsanlage ist deshalb heutzutage kein Luxus mehr, sondern kann in Form einer Benutzervereinbarung fast überall installiert werden, um den Wohnkomfort zu erhöhen.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
 Atlis AG  
 Schöllsliweg 2-6  
 4500 Solothurn  
 Telefon 032 628 28 00  
 www.gruenbeck.ch  
 info@gruenbeck.ch



Weiches Wasser erhöht den Komfort spürbar und verschafft ein Gefühl, das man nie mehr missen möchte



Hartes Wasser bewirkt Kalkablagerungen, die für einen schlechteren Wärmeübergang und höheren Energiebedarf sorgen

Wo Sie sparen	Bereich	CHF pro Jahr	Bemerkungen
	Service & Entkalkung Boiler	70.-	Boilerentkalkung ohne Enthärter ca. alle 3 Jahre CHF 300.-, mit Enthärter alle 8-10 Jahre.
	Service & Reparaturen Waschmaschine	30.-	In 10 Jahren ca. CHF 300.- Einsparung möglich.
	Service & Unterhalt an Armaturen, Ersatzteile	50.-	Unterhalt für Sanitärarmaturen in 3 Jahren ca. CHF 200.-, mit Weichwasser nur 25% der Kosten.
	Wasch- & Reinigungsmittelverbrauch, Weichspüler, Waschlösungen	300.-	Kosten pro Monat ca. Fr. 50.- bzw. CHF 600.-/Jahr, mit Weichwasser nur die Hälfte der Kosten.
	Seife, Dusch- & Badmittel, Shampoo, Körperpflegeprodukte	250.-	ca. CHF 500.- im Jahr, mit Weichwasser nur die Hälfte der Kosten.
	Werterhalt der Wäsche	250.-	Die Nutzungsdauer verlängert sich von 10 auf 20 Jahre, bei einem Wert der Wäsche von CHF 5 000.-
	Energieverbrauch durch Kalkablagerungen	100.-	Heizkosten für Brauchwasser CHF 500.-, durch 3 mm Kalkschicht ca. 20% höherer Energieverbrauch.
<b>Einsparung total pro Jahr ohne Arbeit</b>		<b>CHF 1 050.-*</b>	
	Reinigung & Pflege von Sanitäreinrichtungen, Küche & Bad	390.-	Arbeitszeiteinsparung ca. ¼ Stunde pro Woche, bei CHF 30.-/h.
<b>Einsparung total pro Jahr inkl. Arbeit</b>		<b>CHF 1 440.-*</b>	(*Durchschnittliches Einsparungspotenzial, die effektive Einsparung kann abweichen)

Einsparpotenzial mit Weichwasser in einem 4-Personenhaushalt mit 30°f Rohwasserhärte

## Verrostete und verkalkte Wasserleitungen sanieren statt ersetzen

► **Lining Tech AG ist dank 25 Jahren Erfahrung und mehr als 15 000 sanierten Wohnungen Branchenleader in der Schweiz für Rohr-Innensanierung von Trinkwasserleitungen. Ohne bauliche Umtriebe – in Top-Qualität. Umweltfreundlich. Günstig. Sauber. Schnell.**

**DIE PERFEKTE REINIGUNG DER ROHR-INNENWÄNDE VON ROST UND KALK.** Rostwasser und zunehmende Korrosion führen im Verlaufe der Jahre zu Wasserschäden im Gebäude. Die über 15'000-fach bewährte Innensanierung bietet sich als perfekte Lösung an. Sie ist geeignet für den Einsatz bei verschiedensten Rohrmaterialien wie Eisen, Kupfer, Guss usw. mit Innendurchmesser ab 10 bis 125 mm in Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern (inkl. Hochhäuser), Spitälern, Altersheimen, Schulen usw. Lining Tech AG saniert nicht nur Trinkwasserleitungen kalt/warm, sondern auch Heizleitungen, Dachwasser-Ableitungen, Warmwasser-Fernleitungen, Feuerlöschleitungen, sowie Schwimmbadleitungen. Die Sanierung vollzieht sich ausschliesslich an den Innenwandungen der Rohrleitungen. In einem ersten Verfahrensschritt werden die Korrosionen und Inkrustationen ohne Belastung des Rohrmaterials entfernt. Selbst härteste Ablagerungen werden beseitigt. Ein berechnetes Luft/Sand-Gemisch

wird mit grossem Druck durch die Leitung geblasen. Jede Abzweigleitung wird mit berücksichtigt und separat bearbeitet. Die sorgfältige LT-Qualitätsarbeit garantiert für einwandfreie Rohr-Innenreinigung. Das ganze Unternehmen ist seit Jahren zertifiziert nach ISO-Norm 9001.

**DIE BESCHICHTUNG DER ROHR-INNENWÄNDE.** Der perfekten Rohrreinigung folgt nun die Beschichtung der Innenwandungen mit dem trinkwasser-tauglichen Korrosionsschutz. Um eine weitere Korrosion zu verhindern, wird das Rohrinne beschichtet. Auch dieser Prozess wird mittels gesteuerter Druckluft durchgeführt. Diese Beschichtung weist beste Eigenschaften im schweren Korrosionsschutz auf und glättet zudem die Rohrinne wie ein Emailüberzug. Nach 24 Stunden ist das flüssig eingebrachte Material völlig ausgehärtet und belastbar.

- 3x günstiger und 10x schneller als konventionelle Sanierung.
- Kein Aufspitzen von Wänden und Böden.
- Kein Staub, Lärm und Betriebsunterbruch.
- Keine Wiederherstellungs- und Reinigungskosten.
- Keine Mietzinsverluste.
- Keine unzumutbare Störung der Bewohner.

- Verbesserung der Trinkwasser-Qualität.
- Umweltfreundlich.
- Garantie gem. SIA-Norm 118.

Lining Tech AG saniert pro Jahr über 1000 Wohnungen in der Deutschschweiz inklusive Wallis sowie im Tessin. LT verfügt als eines der ersten Rohrsanierungs-Unternehmen der Schweiz über das Umweltzertifikat nach ISO-Norm 14001. Tausende zufriedener Kunden bestätigen eine problemlose und kostengünstige Sanierung ihrer von Rost und Ablagerungen verengten Trinkwasser-

leitungen durch Lining Tech, verbunden mit einer spürbaren Verbesserung der Wasserqualität.

Zahlreiche Labortests bescheinigen die einwandfreie Trinkwasserqualität nach einer Rohr-Innensanierung durch die Lining Tech AG. Rohrsanierung ist Vertrauenssache – vertrauen auch sie dem Branchenleader für Rohr-Innensanierung von Trinkwasserleitungen!

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

Lining Tech AG  
Telefon 044 787 51 51  
[www.liningtech.ch](http://www.liningtech.ch)



Und Trinkwasser hat wieder seinen Namen verdient!

**«Bessere Karten!»**

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

  
**swiss real estate school**

Weitere Infos unter: [www.svit-sres.ch](http://www.svit-sres.ch)

# Die Umwelt steckt voller Energie – Zeit, diese zu nutzen

► **Die Energievorräte unserer Welt sind knapp und deshalb wertvoll und teuer. Gründe, um beim Kauf einer neuen Heizungsanlage besonders sorgfältig auf den sparsamen Verbrauch der eingesetzten Energie und geringen CO<sub>2</sub>-Ausstoss zu achten. Moderne Wärmepumpen verfügen im Vergleich zu anderen Heizsystem über einzigartige Vorteile: Sie generieren geringe Heizkosten, sie sind zuverlässig und bedienerfreundlich in der Anwendung. Ausserdem sind sie am Einsatzort völlig emissionsfrei.**

**ENERGIE AUS DER ERDE.** Im Erdreich, auch unter den eigenen vier Wänden, ist die Sonnenenergie in Form von Erdwärme gespeichert. Clevere Hausbesitzer können diese kostenlose Wärmeenergie für ihre Zwecke nutzen – mit Erdwärmepumpen, die Heizwärme und Warmwasser erzeugen. Der Clou: Mit einer Erdwärmepumpe und einem Kühlkonvektor lässt sich das Haus im Sommer sogar kühlen. Damit sorgt die Wärmepumpe das ganze Jahr über für ein angenehmes Klima im Haus.

Ist die Wärmequelle unter dem Haus einmal angezapft, steht die umweltfreundliche Energie nicht nur ständig, sondern vor allem kostenlos zur Verfügung. In einer Tiefe von 50 bis 100 Metern ist die Temperatur ganzjährig gleich – rund zehn Grad Celsius. Von dort holt sich die Erdwärmepumpe, meist mittels einer Sonde, die im Boden gespeicherte Sonnenenergie. Durch den Temperaturunterschied wird die Sole, ein Gemisch aus Wasser und Frostschutzmittel, in der Sonde erwärmt – oder auf Wunsch gekühlt. Die Wärmepumpe verdichtet die gewonnene Energie auf eine höhere, für die Heizung nutzbare Temperatur. Sie benötigt dazu zwar elektrische Energie, nutzt diese aber sehr effizient: Mit einer eingesetzten Kilowattstunde Strom erzeugen moderne Wärmepum-

pen wie das Modell Nautilus von Domotec bis zu fünf Kilowattstunden Heizwärme.

**UMWELTSCHONEND UND KOSTENSPAREND.**

Mit der Sole-Wasser-Wärmepumpe Nautilus bietet Domotec ein Heizsystem an, das die Wärme dem Erdreich entnimmt und optimal nutzt. Die Sole-Wasser-Wärmepumpe ist in der Lage, die Energie des Erdreichs oder des Grundwassers in nutzbare Wärme umzuwandeln. Dabei genügen rund 25 % Strom, um 100 % Nutzwärme zu erhalten. Weil Investitionen für einen Kamin, Tank oder einen Gasanschluss sowie wiederkehrende Kosten für die Brennerwartung und den Kaminfeger entfallen, können die Betriebskosten einer Sole-Wasser-Wärmepumpe im Vergleich zu einer Öl-, oder Gasheizung bis um 60 % gesenkt werden.

**KOMFORTSTEIGERUNG.** Es ist in vielerlei Hinsicht sinnvoll, einen Pufferspeicher zwischen die Wärmepumpe und das Wärmeverteilsystem zu schalten. Der Speicher sorgt nicht nur für eine komfortable Wärmeverteilung sondern dient auch dem Ausgleich zwischen Wärmeangebot und Wärmenachfrage, hilft Sperrzeiten zu überbrücken und Niedertarif-Zeiten zu nutzen.

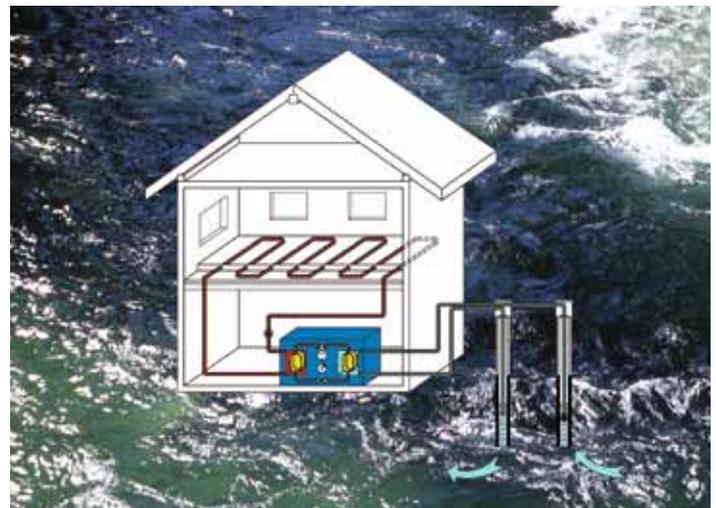
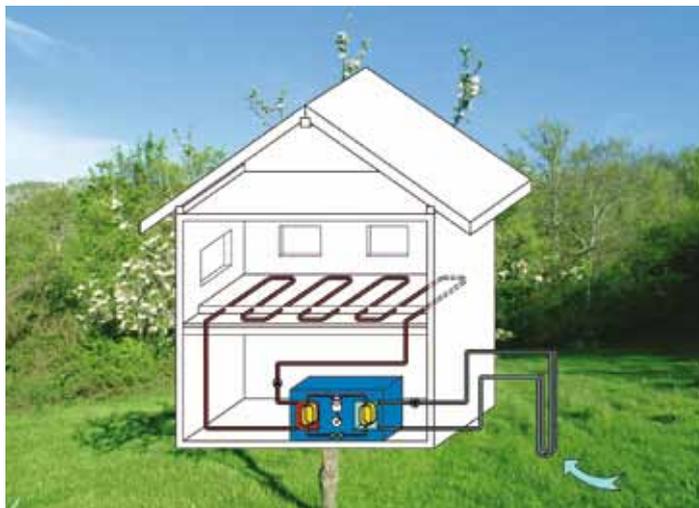
**INSTALLATION DER ERDSONDE.** Erdsonden beanspruchen kaum Platz auf dem Grundstück. Eine Punktbohrung reicht aus, um die Erdwärme in 50–200 m Tiefe zu erschliessen. Das Erdreich gibt die Wärme über die Wärmepumpe an das Heizsystem ab. Der Erschliessungsaufwand gegenüber einer Luft/Wasser – Wärmepumpe erhöht sich lediglich um die Erdwärmesondenbohrung, das Rohrleitungssystem, den Verteiler und die Umwälzpumpe. Bei der Planung der Erdwärmesondenbohrung ist die Bodenbeschaffenheit zu beachten. Die Erdwärmesonde ist auf die Kälteleistung der berechneten Wärmepumpe auszulegen.

**BENÖTIGTER PLATZBEDARF IM HAUS**

Die Sole-Wasser-Wärmepumpe Nautilus kann sowohl in Kellerräumen und Garagen als auch in Abstell- oder Hauswirtschaftsräumen integriert werden. Der Platzbedarf für eine Wärmepumpe zur Beheizung eines Einfamilienhauses entspricht in etwa dem eines Heizkessels. Für die Warmwasserbereitung reicht Platz in der Grössenordnung einer Kühl-Gefrierkombination. Die Aufstellung erfolgt an einem planebenen und tragfähigen Platz. Die Wärmepumpe erfordert kein Fundament, da diese werkseitig mit einer schallabsorbierenden Unterlage ausgerüstet ist. Der Standort ist so zu wählen, dass Mindestabstände von seitlichen Wänden oder nicht entfernbarn Möbeln eingehalten werden und ausreichend Platz für die Bedienung und Kundendienstarbeiten erhalten bleibt.

**AUSFÜHRUNG.** Die Nautilus, WPNS ist in zehn Varianten von 5,7 bis 61,5 Kilowatt erhältlich. Je nach Bedarf kann sie mit einem externen Warmwasserspeicher kombiniert werden. Das Gerät ist als flexible Lösung auf die Integration weiterer Wärmequellen ausgelegt: Dank Fremdwärmeerkennung lässt sich beispielsweise eine Solaranlage oder ein Biomassekessel für die Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung einbinden.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
 Domotec AG  
 Marcel Schefer/Product Manager  
 Lindengutstrasse 16  
 4663 Aarburg  
 Telefon 062 787 87 87  
 Fax 062 787 87 00  
 Email m.schefer@domotec.ch



Neues Seiten-Sectionaltor von Hörmann für schnellen Zugang zur Garage

## Für besondere Garagen

► Für besondere Garagen gibt es ab Sommer 2012 von Hörmann auch ein besonderes Tor – das neue Seiten-Sectionaltor HST. Anders als Schwing- oder Sectionaltore lässt

sich diese Torbauart nicht nach oben, sondern seitlich öffnen. Besonders wenn das Tor der einzige Weg in die Garage ist, eröffnet das viele Vorteile. Möchte man nur kurz das Fahrrad



Seitwärts: Das neue Seiten-Sectionaltor HST öffnet seitlich. Das hat Vorteile, wenn man zum Beispiel ein Fahrrad aus der Garage holen möchte. Das Tor muss dazu nicht vollständig öffnen und man ist schneller in der Garage.

aus der Garage holen, muss man nicht warten, bis das Tor vollständig geöffnet ist, sondern kann bereits nach wenigen Sekunden in die Garage. Auch optisch bietet das HST neue Aussichten, da es vertikal gegliedert ist. Neben den optischen und praktischen Gründen können auch bauliche den Ausschlag für ein Seiten-Sectionaltor geben: wenn zum Beispiel unter der Decke kein Platz ist, um das Tor zu öffnen oder es sich wegen einer Dachschräge nicht befestigen lässt.

Das HST verfügt über dieselben Qualitätsmerkmale wie die Decken-Sectionaltore von Hörmann: Durch seine 42 Millimeter dicken und ausgeschäumten Lamellen bietet es sehr gute Wärme- und Schalldämmung. Selbstverständlich verfügt es auch über den patentierten Fingerklemmschutz. Für das HST stehen die Motive M-Sicke, L-Sicke und Kassette sowie die Oberflächen Woodgrain, Silkgrain und Decograin Golden Oak zur Auswahl.

Neu und eigens entwickelt hingegen sind die Doppel-Laufrollen. Sie sorgen für einen leisen, ruhigen Torlauf. Auch in puncto Einbruchssicherheit kann das Tor überzeugen: Dank der integrierten mechanischen Aufschiebesicherung, die es nur von Hörmann gibt, lässt sich das Tor auch bei abgestellter oder ausgefallener Stromversorgung nicht einfach aufschieben. Zusätzliche Verriegelungen sichern wirksam gegen Aufdrücken. Als Antrieb für das Seiten-Sectionaltor kommt der neue SupraMatic-Antrieb von Hörmann zum Einsatz, der mit seiner neuen Funktechnologie BiSecur mehr Komfort und eine stark erhöhte Sicherheit bietet.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

Hörmann Schweiz AG  
 Nordringstrasse 14  
 4702 Oensingen  
 Telefon: 0848 HOERMANN  
 0848 463 762  
 E-Mail: info@hoermann.ch  
 Internet: www.hoermann.ch

## Schulthess-Geräte: Rundum überzeugend!

► **Schulthess im Mehrfamilienhaus - Auch mit neuem prePaid-Card-System erhältlich**

Die Schulthess Waschmaschinen und Wäschetrockner für das Mehrfamilienhaus sind für höchste Anforderungen konzipiert. Sie sind strapazierfähig, mehrsprachig, verfügen über eine hohe Bedienerfreundlichkeit und über-raschen durch eine beeindruckende Energieeffizienz. Raffinierte Programme senken die Gesamtwaschzeiten und mittels des Programmes «auto-Clean» wird die Waschmaschine und der Wärmepumpentrockner via Selbstreinigungsaomatik gereinigt.

**BEEINDRUCKENDE TASTEN: INTELLIGENT UND SPARSAM.** Die Schulthess-Supertasten erleichtern den Waschtage zusätzlich: Die 20°C-Niedertemperatur-Taste beispielsweise wird gewählt, wenn man besonders umweltfreundlich und trotzdem sauber waschen will. Die Sprachtaste darf man als Beitrag

zur Bedienungsfreundlichkeit verstehen. Die bevorzugte Sprache ist per einem einzigen Tastendruck anwählbar.

**EXPRESSPROGRAMME: SCHNELLER AM ZIEL.** Dank unserer beispiellosen Express-Programme können die Waschzeiten massiv verkürzt werden. Der kürzeste Waschgang dauert nur noch 19 Minuten. Bei leicht verschmutzten Textilien sind diese superschnellen Programme auf sämtlichen Temperaturstufen (20 bis 95°C) und bei voll-beladener Trommel einsetzbar und senken die Waschzeiten auf ein absolutes Minimum.

Besuchen Sie uns an der Messe Bauen + Modernisieren in Zürich, Halle 5, Stand C20

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
 Schulthess Maschinen AG  
 8633 Wolfhausen  
 www.schulthess.ch



Schulthess Spirit topLine 8040  
 Premiummodell für höchsten  
 Waschkomfort im Mehrfamilienhaus.



Schulthess Spirit topLine TW 8420  
 Premiummodell für schonendes  
 Wäschetrocknen im Mehrfamilienhaus

**Bauen & Modernisieren 2012, Messe Zürich**

**Bauen, Wohnen, Energie**

► **Die Schweizer Baumesse in Zürich verkörpert energieeffizientes, nachhaltiges und ganzheitliches Bauen, Erneuern und Wohnen. 600 Aussteller machen vom 30. August bis 2. September in sieben thematisch gegliederten Hallen Lust aufs Bauen. Unter dem gleichen Dach findet die Eigenheim-Messe Schweiz statt.**

Die 43. Ausgabe von Bauen & Modernisieren inspiriert, informiert, ist praxisnah und vermittelt Fachwissen für Profis und Private. Während vier Tagen wird die Messe Zürich zum Schauplatz für Bautrends und Entwicklungen. «Dank dem grossen Know-how unserer 600 Branchenaussteller sind die Produkte und das Leistungsangebot ausgesprochen umfassend und differenziert», weiss André Biland, Geschäftsführer der ZT Fachmessen und Messeleiter seit 1998. Die Preisverleihung des «arc-award» vom 31. August 2012, die Vortragsreihe des Bundesamtes für Energie (BFE) zum Thema «Gebäudesanierung – der

attraktive Schritt zu mehr Lebensqualität» sowie 11 Sonderschauen und ein Parcours, der die Füsse sprechen lässt, sind nur einige der Messehighlights.

**BAUTRENDS UND ENTWICKLUNGEN IN 7 HALLEN.** Einrichtungsprofis und Innenarchitekten beraten in den Hallen 1 und 2 über Produkte, Formen und Farben für den flexiblen Wohn- und Arbeitsraum bis hin zu Garten und Terrasse. Hier sind die Eigenschaften von Cheminées, Bodenbelägen, Türen, Treppen und Fenstern erastbar und nützliche Gestaltungstipps zum Wetter-, Sicht- und Schallschutz erhältlich. Die Hallen 3, 4 und 7 bringen Funktionalität und Design in Küche, Bad und Sauna. Möbel, Modelle und Materialien können nach Lust und Laune verglichen werden. Informative Vorführungen zeigen Geräte im Einsatz. Der Besuch der Hallen 5 und 6 bietet qualifizierte Energieberatung und Fachkompetenz für wirtschaftliches Bauen und Sanieren. Innovative Heizsysteme und Dämmtechniken, das

Neuste im Bereich der Elektroinstallation oder gezielte Informationen über Solaranlagen sind direkt beim Baupartner einzuholen.

**SONDERBEREICH EIGENHEIM-MESSE.** Die angehende Eigenheimbesitzerin wie auch der zukünftige Bauherr entdecken im Sonderbereich Eigenheim-Messe Schweiz aktuelle Angebote im Schweizer Wohnmarkt und lernen die Qualitäten eines Minergie- oder Passivhausbaues aus erster Hand

kennen. Zudem hält Feng-Shui-Expertin Barbara Rüttimann Fachvorträge und erstellt Feng-Shui-Farbanalysen.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
www.bauen-modernisieren.ch



Die 43. Ausgabe von Bauen & Modernisieren inspiriert, informiert, ist praxisnah und vermittelt Fachwissen für Profis und Private

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!

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



Mitarbeitende der Lining Tech AG, Freienbach SZ

Fotos: Peter Bruggmann

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

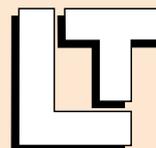
**Lining Tech AG verfügt als eines der ersten Rohrsanierungs-Unternehmen der Schweiz über das Umweltzertifikat gem. ISO-Norm 14001.**



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

**Günstig. Sauber. Schnell.**

...und Trinkwasser hat wieder seinen Namen verdient!



**Lining Tech AG**

**8807 Freienbach SZ**

Telefon 044 787 51 51

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

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

**www.liningtech.ch**

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**

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. Karlstrasse 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

**HAT SYSTEM™**  
 ...von den Erfindern der Rohrsanierung 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  
 hægendorf@fuerst-elektro.ch  
 www.fuerst-elektro.ch

▶ HAUSTECHNIK

**domotec**

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

▶ HAUSWARTUNGEN

Hauswartungen  
**D. REICHMUTH GmbH**

**Hauswartungen im Zürcher Oberland und Winterthur, 24h-Service**  
 Treppenhausreinigung  
 Gartenunterhalt  
 Heizungsbetreuung  
 Schneeräumung

**D. Reichmuth GmbH**  
 Hauswart mit eidg. Fachausweis  
 Rennweg 3, 8320 Fehraltorf  
 Natel 079 409 60 73  
 Telefon 044 955 13 73  
 www.reichmuth-hauswartungen.ch  
 rh@reichmuth-hauswartungen.ch

▶ IMMOBILIENMARKT

**home.ch**  
 Der Schweizer Immobilienmarkt.

**Ihr Partner für 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

**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

**revis**  
 Real Estate Value Information 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



**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

**extenso**  
 Erweitert Ihre Leistung.

**EXTENSO IT-SERVICES AG**  
 Schaffhauserstrasse 110  
 Postfach  
 CH-8152 Glattbrugg  
 Telefon 044 808 7111  
 Telefax 044 808 7110  
 Info@extenso.ch  
 www.extenso.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

**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

**InterDialog**  
 SOFTWARE AG

**Software für Facility Management und Liegenschaftenverwaltung**  
 – ID-IMMO  
 – FM ServiceDesk  
 – conjeqFM

**InterDialog Software AG**  
 Morgental 35  
 8126 Zumikon  
 Tel. +44 586 67 94  
 Email: info@interdialog.ch  
 www.interdialog.ch

**Quorum**  
 Software

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



**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

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

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

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




ImmoTop® + Rimo R4®  
Software für die  
Immobilienbewirtschaftung

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

▷ **INNENSANIERUNG UND  
ZUSTANDSANALYSEN  
TRINKWASSERROHRE**



...von den Erfindern der Rohrinnen-  
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 Haustür-  
systeme 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 SERVICE GMBH**  
Sonnenweg 14  
Postfach 243  
4153 Reinach BL 1  
Tel. +41 61 7130638  
Fax. +41 61 7113191  
promotec@promotec.ch  
www.promotec.ch

▷ **SCHIMMELPILZBEKÄMPFUNG**



**SPR Schweiz**  
Verband Schimmelpilz- und  
Raumgiftsanierung  
Effenstrasse 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?

# 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.

**+ 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

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

**Creditreform**  
 GEMEINSAM GEGEN VERLUSTE.

# 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, Hübelstrasse 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

30.08.12 Sitzung  
26.10.12 Sitzung  
08.01.13 Sitzung

### SVIT-Plenum

26.10.12 Luzern

### SVIT-Immobilien Forum

17.–19.1.13 Pontresina

## SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

### Aargau

30.08.12 Partnerfirmen-Anlass  
20.09.12 Generalversammlung  
08.11.12 SVIT Frühstück

### Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB

04.09.12 Herbstanlass 2012,  
Metropol Zürich

### 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

### Schweizerische Schätzungs- experten-Kammer SEK

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

### Bern

13.09.12 Generalversammlung  
07.–08.11. SVIT Bern Immobilientage  
Lenk

### Schweizerische Maklerkammer SMK

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

### Graubünden

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

### SVIT FM Schweiz

26.09.12 Generalversammlung

### Ostschweiz

24.09.12 Mitgliederveranstaltung  
05.11.12 Mitgliederveranstaltung  
07.01.13 Neujahrsapéro

### Fachkammer STWE SVIT

–

### Romandie

–

### Solothurn

07.09.12 SVIT-Day, Solothurn  
21.11.12 Bänzejass, Niederbuchsiten

### Ticino

Settembre: Meeting autunnale  
Ottobre: Seminario (RC fiduciari)  
Novembre: Workshop (finanziamenti  
ipotecari)

### Zentralschweiz

26.10.12 SVIT-Plenum in Luzern

### Zürich

13.09.12 Stehlunch, Zürich  
25.09.12 Herbstevent, Zürich  
11.10.12 Stehlunch, Kloten  
08.11.12 Stehlunch, Zürich  
16.11.12 Jahresschluss, Zürich



# 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.

# FASTER FORWARD

Für uns sind Immobilien mehr als nur ein Job, es ist unsere Leidenschaft. Dank gut strukturierter Vorbereitung erreichen wir erfolgreich unsere Ziele. Langjährige Erfahrung, ein internationales Netzwerk und zielorientierte Kreativität erweitern den Horizont unserer Möglichkeiten.

Colliers International Zürich AG – Ihr Partner für erfolgreiche Immobilienprojekte.

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



Colliers International Zürich AG  
Klausstrasse 20  
8034 Zürich  
[info@colliers.ch](mailto:info@colliers.ch)

## EXPERTEN MIT PROFIL

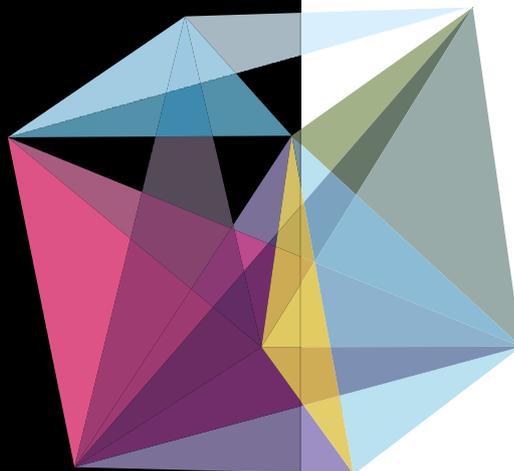


**Daniel Barben**  
Leiter Verkauf und Erstvermietung

## CSL IMMOBILIEN

Wir sind Expertinnen und Experten für Wohnimmobilien - mit Leidenschaft. Unser Knowhow setzen wir für passgenaue Kundenlösungen ein, ob Verkauf und Erstvermietung oder Immobilienentwicklung, Bauherrenberatung und Immobilienbewertung.

[www.csl-immobilien.ch](http://www.csl-immobilien.ch)



CSL Immobilien AG  
Schärenmoosstrasse 77  
8052 Zürich  
Tel. +41 44 316 13 00  
[info@csl-immobilien.ch](mailto:info@csl-immobilien.ch)  
[www.csl-immobilien.ch](http://www.csl-immobilien.ch)

Präsentieren Sie Ihr Bauobjekt in bestem Licht. Die 3D-Visualisierungen lassen sich optimal in eine Verkaufs-/ Vermietungsdokumentation oder Projektwebseite einbinden.  
[www.myhomegate.ch/3d](http://www.myhomegate.ch/3d)



**3D Visualisierungen**  
**Attraktive Einblicke in**  
**Ihre Immobilie.**

**X homegate.ch**  
Das Immobilienportal

