

immobilia

BÜROMARKT

SEITE 4



IMMOBILIENPOLITIK. Schonfrist für Zweitwohnungen.....	08
IMMOBILIENWIRTSCHAFT. Betriebskosten unter der Lupe.....	20
BAU & HAUS. Neue Sicherheitsnorm für bestehende Fahrtreppen.....	39

ES GEHT ERST RICHTIG LOS



URS GRIBI
«Die Zweitwohnungs-
Verordnung ist lediglich
ein Übergangsmittel.»

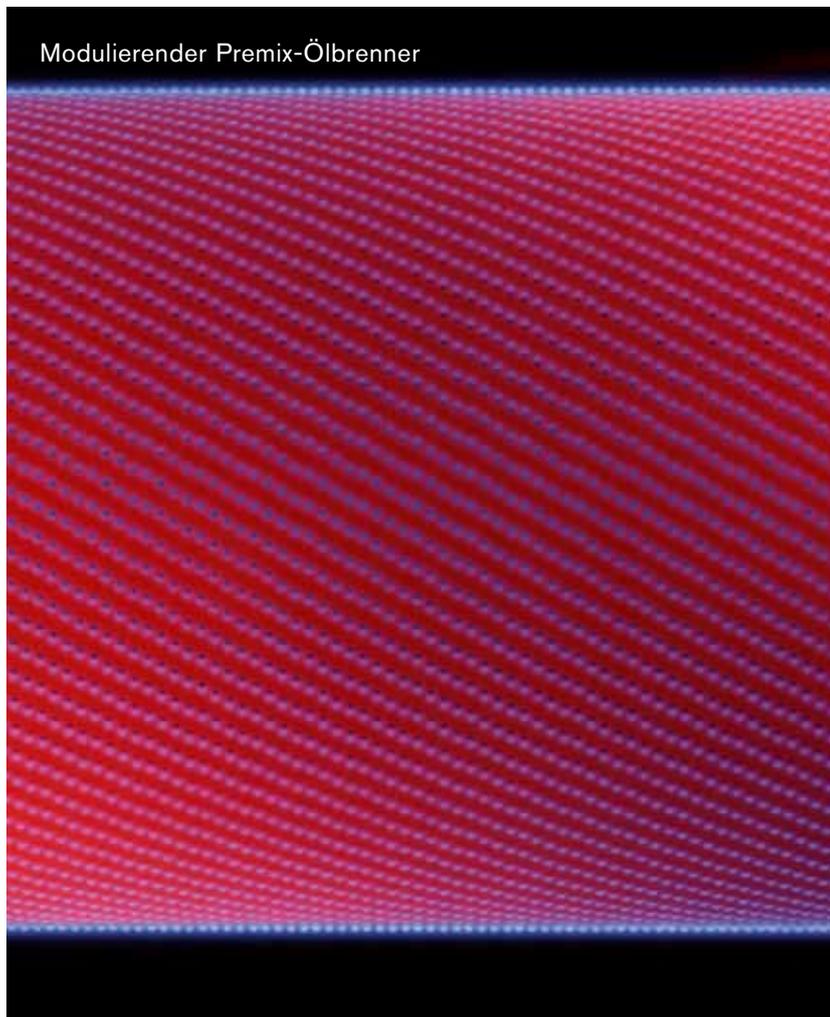
• Man kann es nicht deutlich genug sagen: Zum Glück hat der Bundesrat bei der Zweitwohnungs-Verordnung die Sorgen der Bergkantone, vieler betroffener Eigentümer und der Immobilienwirtschaft ernst genommen. Die Besitzstandsgarantie bleibt weitgehend gewährleistet, und der Verordnungsbeginn ab Januar 2013 schafft Rechtssicherheit, wenigstens für den Moment.

Tatsächlich sind das nur Zwischenerfolge. Wie es in der grossen Politik halt oftmals der Fall ist. Die Zweitwohnungs-Verordnung ist lediglich ein Übergangsmittel, bis sich das Parlament dem Ausführungsgesetz annimmt. Die harschen Reaktionen der Initianten auf die Verordnung lassen wohl keine Zweifel zu, dass die besagte Parlamentsdebatte zum offenen Schlagabtausch werden wird. Zwischen jenen, die dem Volkswillen nach ihrer Auslegung bis zum letzten Buchstaben kompromisslos nachkommen wollen. Und zwischen den Realisten, die eine gangbare Lösung finden möchten, die letztlich nicht nur Verlierer hinterlässt.

Der SVIT Schweiz wird sich aktiv in diese Debatte einmischen, wie er es bisher schon getan hat. Der künftige Umgang mit Zweitwohnungen ist für unsere Branche wichtig. Im Hinblick auf andere einschneidende Regulierungen, die bereits in der Pipeline sind, muss verhindert werden, dass die Realität aufgrund unrealistischer Idealvorstellungen einfach übergangen wird. Oder, dass Grundrechte wie die Besitzstandsgarantie gar mit Füßen getreten werden.

Ihr Urs Gribi •

Modulierender Premix-Ölbrenner



Die Kunst der Sparsamkeit

Weishaupt beherrscht die Kunst des sparsamen Verbrauchs bis ins kleinste Detail. Etwa durch das neuartige Prinzip der Rotationszerstäubung, das ein stufenloses Verbrennen des Heizöls erlaubt. Die Leistung des Öl-Brennwertsystems kann dadurch perfekt an den tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Damit sind höchste Energieeffizienz und ein besonders leiser Betrieb sichergestellt. Weishaupt AG, Chrummacherstrasse 8, 8954 Geroldswil ZH
Tel.: 044 749 29 29, Fax: 044 749 29 30, 24-h-Service: 0848 830 870
www.weishaupt-ag.ch, www.meteocentrale.ch

Das ist Zuverlässigkeit.

– weishaupt –



Brenner

Brennwerttechnik

Solarsysteme

Wärmepumpen



Titelbild:
HultonArchive / istockphoto.com

FOKUS

04 BÜROMARKT: TEKTONISCHE BEWEGUNGEN

Der gesamtwirtschaftliche Kriechgang einerseits und die anhaltende Neuproduktion führen zu strukturellen Veränderungen am Markt für Büromietflächen. Alte Liegenschaften geraten zunehmend unter Druck.

IMMOBILIENPOLITIK

08 SCHONFRIST FÜR ZWEITWOHNUNGEN

Die Zweitwohnungs-Verordnung wird erst auf 2013 in Kraft gesetzt. Was vorläufig gilt und was nicht – ein Überblick.

09 NATIONALBANK WARNT VOR ZU FRÜHEM OPTIMISMUS

Im 2. Quartal sind Hinweise auf eine mögliche Verlangsamung der Dynamik am Hypothekenmarkt erkennbar gewesen.

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

10 ENTSPANNUNG OHNE ENTWARNUNG

Erstmals seit Ende 2008 verzeichnet der UBS Swiss Real Estate Bubble Index einen Rückgang. Eine Trendwende ist aber nicht in Sicht.

13 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Auf den Newsplattformen der NZZ-Mediengruppe werden gemeinsam mit ImmoScout24 neue Immobilienportale aufgebaut.

19 IMMOBILIENSCHLÄFER WECKEN

In seiner Kolumne geht Lars Grosenick der Frage nach, wie man neue Verkaufsmandate akquirieren kann.

20 BETRIEBSKOSTEN UNTER DER LUPE

Eigentümer und Nutzer von Immobilien sind gefordert, Einsparpotenziale zu identifizieren und rasch umzusetzen.

24 REGELN IM GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSBAU

Die Vergabe von Wohnraum durch Wohnbaugenossenschaften unterliegt in den meisten Fällen verbindlichen Belegungsvorgaben oder Einkommens- und Vermögenslimiten.

IMMOBILIENRECHT

26 JUS-NEWS: SCHRANKEN DER UNTERVERMIETUNG

Der Mieter, der ein Mietobjekt untervermietet, ohne zu beabsichtigen, in absehbarer Zeit das Objekt wieder selber zu bewohnen, handelt rechtsmissbräuchlich.

BAU & HAUS

28 STROMFRESSER INFRAROTHEIZUNG

«Heizen war noch nie so effizient.» Dieses Werbeversprechen machen Anbieter von Infrarotheizungen. Bund, Energieexperten und die meisten Kantone sehen das ganz anders.

31 MIT GUTEM WOHNUMFELD PROFILIEREN

Die Erhaltung der Siedlungsqualität gewinnt mit steigender Siedlungsdichte an Bedeutung. Was erforderliche Qualitäten sind und wie sie erzeugt werden können, untersucht das Kompetenzzentrum Wohnumfeld.

34 AUFZÜGE: SPARSAMKEIT ZAHLT SICH AUS

Bei Aufzügen liegt ein grosses Energiesparpotenzial brach. Interview mit Selma Wobben, Direktorin Modernisierung und Ersatz bei Kone.

36 DIGITAL BAUEN

Die neue Herausforderung im Planen, Bauen und Bewirtschaften von Gebäuden heisst digitales Engineering.

39 FAHRTREPPEN: NEUE SICHERHEITSNORM

Seit letztem Jahr besteht eine neue Norm zur Verbesserung der Sicherheit bestehender Fahrtreppen und Fahrsteige. Die SIA hat diese bereits in ihr Normenwerk übernommen.

40 HEIZEN IN DER SENIORENRESIDENZ

Das historische Gebäude «Hirschen» in Diesenhofen wurde zu einer Seniorenresidenz umgebaut. Es erfüllt den Minergie-Standard mit Sonnennutzung und selbst produziertem Strom.

IMMOBILIENBERUF

42 SEK/SVIT: BEMESSUNG DER NACHHALTIGKEIT

Der Vorstand der SEK/SVIT ist der Meinung, dass sich NUWEL in der Schweiz als einheitliche Basis zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Immobilien als Standard durchsetzen wird.

44 SEMINARE UND TAGUNGEN

46 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

VERBAND

50 FACTS & FIGURES AUS DER FACHKAMMER STWE

Nach intensiven Vorbereitungen des Vorstandes der Fachkammer Stockwerkeigentum liegt die erfreuliche Bilanz der bisher aufgenommen Mitglieder bei 15 Firmen.

MARKTPLATZ

48 STELLENINSERATE

51 PUBLIREPORTAGEN & PRODUKTE-NEWS

58 BEZUGSQUELLEN REGISTER

61 ADRESSEN & TERMINE

62 ZUGUTERLETZT

62 IMPRESSUM

• ZITIERT



Die Gefahr eines weiteren Aufbaus der Fehlentwicklung am Hypothekenmarkt mit den damit verbundenen Risiken für die Finanzstabilität bleibt gross.»

THOMAS JORDAN

SNB-Präsident in einer Medienmitteilung vom 27. August zum Verzicht auf einen Antrag zur Aktivierung des antizyklischen Kapitalpuffers und damit zur Dämpfung der Entwicklung am Hypothekenmarkt.

IVO CATHOMEN* •

MEHR LEERSTÄNDE. Mitte August hat der SVIT beider Basel die Ergebnisse der Leerstandserhebung von kommerziellen Flächen in den Halbkantonen Basel-Stadt und -Landschaft vorgelegt. Es ist dies landesweit die einzige Vollerhebung von leer stehenden Gewerbeflächen und gibt – unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten – gewisse Aufschlüsse über die Entwicklung am Schweizer Markt.

Was die Entwicklung zwischen Juni 2011 und 2012 am Markt Basel betrifft, so sticht die Zunahme der leer stehenden Büroflächen ins Auge. In beiden Halbkantonen zusammen hat der Leerstand mit 162 177 Quadratmetern einen Rekordwert erreicht – es sind dies 5,6% mehr als im Vorjahr. Zwar könnten Einzelobjekte die Ergebnisse der stichtagbezogenen Erhebung verfälschen, gibt Patrick Gutmann zu bedenken. Er zeichnet beim SVIT beider Basel seit Jahren für die Erhebung verantwortlich. Aus dieser Erfahrung weiss er aber auch: «Die längerfristige Tendenz steigender Leerstände ist eindeutig.»

» Mieter lassen sich die Ausstiegsklausel etwas kosten.«

PATRICK GUTMANN ZUM TREND ZU KURZFRISTIGEREN MIETVERTRÄGEN.

Eine Wende ist nicht in Sicht, ganz im Gegenteil. Die grössten Arbeitgeber der Region, die Pharmakonzerne Novartis und Roche, sind dabei oder planen, zugemietete Standorte aufzugeben und die Büroarbeitsplätze in neuen Komplexen zusammenzuziehen. Allein der Roche-Turm wird ab 2015 insgesamt 83 000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche für rund 2000 Mitarbeiter bieten.

Zwar wird das Alter der Liegenschaften vom SVIT bei der Leerstandserhebung nicht erfasst, aber «Büroflächen in älteren Liegenschaften mit 100 bis 400 Quadratmetern Fläche in der Innenstadt bekunden Mühe», sagt Gutmann und verweist auf die Freie Strasse, einstmals die erste Adresse für Kanzleien. «Dort registrieren wir in verschiedenen Liegenschaften immer wieder längere Leerstände.» Ein strukturelles Pro-

blem, das im Grundriss der dort typischen Liegenschaften, aber nicht zuletzt auch in der Erschliessung für den motorisierten Privatverkehr zu orten ist.

«Vor rund 10 bis 15 Jahren wurde vermehrt mit 5-jährigen festen Mietverträgen und 5-jähriger Verlängerungsoption zu arbeiten begonnen», sagt Gutmann zur Situation in Basel. Mit dem Auslaufen von solch langfristigen Verträgen ziehen Mieter nun Bilanz und finden auf dem Markt günstigere, modernere und verkehrstechnisch besser erschlossene Standorte. «Es ist ein eigentliches Mieterkarussell im Gang – ausgelöst durch die grossen Unternehmen, die optimieren und neue Mieter an ihre bisherigen Standorte nachziehen.»

TREND ZUM INSOURCING. Mit dem Trend zur Flächenoptimierung und -konzentration ist eine weitere Entwicklung sichtbar. Mieter mit grossem Flächenbedarf wägen zwischen Miete und Eigentum ab und entscheiden sich vermehrt für zweiteres. Wüest & Partner weist auf eine Besonderheit am Büromarkt hin: Von den insgesamt rund 5,4 Mio. Quadratmetern Bruttogeschossflächen am Schweizer Markt dürften nur bei rund einem Drittel Mietverhältnisse bestehen. Die überwiegende Mehrheit der Büroflächen wird von den Eigentümern selbst genutzt. Diese kommen auch in wirtschaftlich angespannten Zeiten nicht oder nur selektiv auf den Markt. Flächenoptimierungen sind dagegen nicht selten mit einem «Insourcing» verbunden.

Die Entwickler von neuen Büroliegenschaften zielen vor allem auf Unternehmen mit grossem Flächenbedarf ab und eröffnen ihnen die Möglichkeit, eine Vielzahl von kleinen Standorten durch solche mit neuen Bürokonzepten zu ersetzen. Andreas Bleisch, Partner bei Wüest & Partner und Spezialist im Bereich Büromarkt, sagt zu dieser Flächenoptimierung: «In den vergangenen Jahren wurden frei werdende Flächen in Zürich, namentlich im Central Business District (CBD), rasch absorbiert. Dabei waren auch keine wesentlichen Mietpreinsnäher festzustellen. Doch diese rasche Absorption nähert sich ihrem Ende. Im Leerstandskarussell haben ältere, demodierte Liegenschaften zunehmend das Nachsehen.»

MIETERKARUSSELL DREHT. Was tun? Bleisch ist überzeugt, dass Vermieter im CBD mit



Grossprojekte wie «The Circle at Zurich Airport» werden den Büromarkt im Grossraum Zürich auf absehbare Zeit prägen und die Bewegung von Mietern grosser Büroflächen aus dem Zentrum der Limmatstadt verstärken (Visualisierung: Flughafen Zürich AG 2012).



THE
NUCLE
AT ZÜRICH AIRPORT

TEKTONISCHE BEWEGUNGEN

Der gesamtwirtschaftliche Kriechgang einerseits und die anhaltende Neuproduktion führen zu strukturellen Veränderungen am Markt für Büromietflächen. Alte Liegenschaften geraten zunehmend unter Druck.



Neue Büroraumkonzepte sind gefordert (Beispiel Hochhaus Schanze, siehe Box).

Nachlässen und «Goodies» wieder Mieter finden können. Nach seiner Beobachtung bevorzugen Vermieter dabei die Gewährung von einmaligen Incentives wie Ausbauten, mietzinsfreie Perioden oder Sanierungen. Sie können dadurch ihre Quadratmeterpreise halten und müssen die indirekt tiefere Rendite nicht eins zu eins ausweisen. Von solchen Angeboten können vor allem kleine und mittlere Unternehmen profitieren, die für die wegziehenden grossen in die Bresche springen. «Eine andere Möglichkeit ist, Büroflächen in Wohnraum umzuwandeln. Diesen Trend beobachten wir vor allem in Zürich seit einiger Zeit», sagt Bleisch. Allerdings ist dies stark von der Substanz der Liegenschaften abhängig. «Solche mit Baujahr vor 1950 eignen sich eher als die «Bürosilos»

der 1960er- und 1970er-Jahre.» Sind die Kosten zu hoch, rechnet sich eine Umnutzung auch bei hohem Mietzinsniveau nicht. Auch Basel-Stadt hat sich die Umnutzung von Büro- in Wohnraum auf die Fahnen geschrieben, um der Knappheit von Wohnraum zu begegnen. Der SVIT beider Basel hat Vorbehalte: «Aufgrund des Preisgefüges rechnet sich eine sol-

» **Notleidende Schweizer Immobilienportfolios werden wir in nächster Zeit wohl eher nicht sehen.»**

ANDREAS BLEISCH

che Umnutzung nur im Einzelfall», sagt Michel Molinari, Präsident des SVIT beider Basel. «Ausserdem lässt die Zonierung nicht jede Nutzungsänderung zu.» Ein anderer Weg ist die Ausrichtung auf neue Nutzer mit kleinerem Platzbedarf, wie das Beispiel «Schanze» an der Talstrasse in Zürich zeigt (siehe Kasten).

SCHWEINEZYKLUS. In Zürich scheint sich die Geschichte zu wiederholen: In der Dotcom-Euphorie war die Produktion von neuen Flächen stark erhöht wor-

ERFOLGREICHE NEUPOSITIONIERUNG



Hochhauses Schanze an der Talstrasse in Zürich.

• **In Zürich ist die Bewegung am Büromarkt besonders spürbar. Die Bedeutung von Flächeneffizienz und neuen Arbeitsplatzkonzepten bringt ältere Liegenschaften vor allem in der Innenstadt doppelt unter Druck, denn im CBD hat sich in den zurückliegenden Jahren ein höheres Mietpreisniveau eingestellt als ausserhalb des Zentrums.**

Wer sich diesem Preisdruck entziehen und sich aktiv auf die neuen Bedürfnisse ausrichten will, ist gezwungen, die in die Jahre gekommenen Büroliegenschaften zu sanieren und neu zu positionieren. Das Beispiel des Hochhauses Schanze an der Zürcher Talstrasse 65 zeigt, dass eine Rückbesinnung auf das Wesentliche die heutigen Bedürfnisse trifft. Die Stockwerke 1 bis 6 der Liegenschaft waren bis vor kurzer Zeit durch eine Schweizer Grossbank angemietet. Nach den Bedürfnissen der Bank wurden die Stockwerkflächen von jeweils 350 Quadratmetern in

Einzelbüros unterteilt, und zur bankinternen Erschliessung wurden zwei zusätzliche Aufzüge eingebaut. Nach Beendigung des Mietverhältnisses entschloss sich der Eigentümer nun, die Büroräume mit einer Sanierung auf die veränderte Marktlage und die aktuelle Nachfragesituation auszurichten. Im CBD erweist sich eine Vermietung von kleineren und mittelgrossen, weitgehend ausgebauten Flächen als vielversprechender. Dementsprechend wurden die Büroflächen im Hochhaus Schanze auf die Grundstrukturen zurückgebaut und die internen Aufzüge entfernt. Zudem wurden die Haustechnik und die Sanitärräume umfassend saniert. Für die Vertragsverhandlungen wurden ein differenziertes Pricing-Konzept erarbeitet und verschiedene Preis-/Ausbaupakete definiert. Dank dieser Neupositionierung gelang es, die Geschosse einzeln an diverse internationale Unternehmen der Finanzbranche zu vermieten. ●

ANZEIGE

WERTE
optimieren

m marti
Marti Renovationen AG
integral – kompetent – kreativ
Tel.+41 (0)31 998 73 30
www.martiag.ch/renovationen

den. Mit dem typischen «Schweinezyklus» kamen diese just auf den Markt, als die Blase platzte. Der Markt brauchte lange, bis die Flächen aufgenommen wurden. Der Grund für die jetzige Produktionssteigerung liegt im Anlagenotstand vieler institutioneller Investoren. Mit verschiedenen Neubauprojekten wächst das Flächenangebot in Zürich seit 2009 wieder beständig. Dabei lassen sich Immobilieninvestoren bei ihren Bauentscheiden aufgrund des langen Planungszyklus` kaum von konjunkturellen Schwankungen der Nachfrage beeinflussen. In den Entwicklungsgebieten von Zürich-Nord, Zürich-West und in verschiedenen Agglomerationsgemeinden – vor allem Glattbrugg, Wallisellen, Dübendorf, aber auch Schlieren

und Urdorf – entstanden und entstehen weiterhin viele moderne Büroimmobilien. Diese ermöglichen es den Nutzern, auf grosszügig bemessenen Geschossflächen neue Bürokonzepte zu realisieren. Die Flächenausweitung in den Entwicklungsgebieten hält mit Projekten wie beispielsweise «The Circle at Zürich Airport» am Flughafen Zürich und verschiedenen Entwicklungen im Glattpark und in Zürich-West noch auf absehbare Zeit an.

Das Ergebnis könnte das gleiche sein wie nach der Dotcom-Blase: ein Angebotsüberhang, der auf die Preise drückt. «Man muss aber relativieren», findet Bleisch. «Wir sind noch weit entfernt von den Verhältnissen an anderen wichtigen europäischen Büromärkten.»

Allein in Deutschland sind Leerstände von 20% keine Seltenheit. «Bei uns sind die Investoren in der Lage, auch längere Leerstände auszusitzen und rechnen diese wohl insgeheim sogar ein.» Ausserdem seien es nicht die neuen Flächen, die Sorgen bereiten müssten, sondern eher die technisch veralteten und demodierten Objekte. «Diesbezüglich haben die meisten institutionellen Investoren ihre Hausaufgaben gemacht und ihre Portfolios in den vergangenen Jahren konsequent ausgemistet.» ●



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

ANZEIGE



E+S ASW

ABACUS
business software

Software-Gesamtlösung für das Immobilienmanagement

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

www.abacus.ch

ABACUS
business software

Schonfrist für Zweitwohnungen

Die Zweitwohnungsverordnung wird am 1. Januar 2013 in Kraft gesetzt. Auf diesen Termin hin hat der Bundesrat die Verordnung zur vorläufigen Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative in Kraft gesetzt. Was vorläufig gilt und was nicht – ein Überblick.

SIMON HUBACHER*

JURISTENFUTTER. Die gute Nachricht zuerst: Der Bau von «warmen Betten» und die Umwandlung von Erst- in Zweitwohnungen wird bis Ende Jahr weiterhin möglich sein. Allerdings wird befürchtet, dass viele Streitfragen letztlich vor Bundesgericht enden werden. «Der Bundesrat bewegt sich auf dünnem Eis, das überall einbrechen kann», sagt der Zürcher Raumplanungs- und Baurechtsexperte Alain Griffel. Nachfolgend im Überblick, was vorläufig gilt und was nicht.

Was geschieht nach dem

1. Januar 2013?

Um Rechtssicherheit zu schaffen, hat der Bundesrat entschieden, die drängendsten Fragen nach Annahme der Zweitwohnungs-Initiative auf Verordnungsstufe zu regeln. Die neuen Vorgaben, die am 1. Januar 2013 in Kraft treten, gelten, bis das Ausführungsgesetz zur neuen Verfassungsbestimmung vorliegen wird.

«GEHT UNS FRÜHER ODER SPÄTER ALLE AN.»

Eingermessen erleichtert zeigt sich Christian Fross, Präsident des SVIT Graubünden, dessen Kanton von der Zweitwohnungsinitiative besonders tangiert wird: «Die vorliegende Verordnung scheint mir eine gute Lösung zu sein, mit der der Kanton Graubünden und auch die anderen betroffenen Kantone leben können. Trotz einer gewissen Erleichterung darf aber nicht vergessen werden, dass sich der Zweitwohnungsmarkt in Zukunft entscheidend verändern wird. Wie sich der ganze Fall entwickelt, werden die nächsten Jahre dann konkret aufzeigen.» Dank des späten Inkraftsetzungstermins bleibt laut Christian Fross «etwas mehr Zeit, um sich den neuen Bedingungen anzupassen.» Er rechnet nicht überall mit einer Flut von Baugesuchen: «Vielorts sind die Kontingente bereits weitgehend aufgebraucht gewesen.» Bei der Gesetzesausgestaltung ist für ihn «das Wichtigste, dass die Besitzstandsgarantie durchgesetzt werden kann. Alle Objekte, die vor dem 11. März 2012 bestanden haben oder bewilligt waren, dürfen nicht eingeschränkt werden. Hier sehe ich auch die Hauptaufgabe des Verbandes. Teilweise ist diese Abstimmung nur als Problem der betroffenen Regionen betrachtet worden. Wenn aber das Eigentum mal in einer Region eingeschränkt werden kann, dann geht uns das früher oder später alle an.»

Wie lautet gemäss Bundesrat die gültige Definition von Zweitwohnungen?

Zweitwohnungen sind Wohnungen, die nicht durch Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde oder durch Personen zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken dauernd genutzt werden. Massgebend ist somit, ob jemand unregelmässig oder dauerhaft in der betreffenden Gemeinde wohnt.

Was genau fällt unter die neue Verordnung?

Die Verordnung gilt für den Bau neuer Zweitwohnungen in Gemeinden, die einen Zweitwohnungsanteil von mehr als zwanzig Prozent 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. Voraussetzung soll daher sein, dass die Wohnungen nicht individuell ausgestaltet sind sowie dauerhaft und ausschliesslich zur kurzfristigen Nutzung durch Gäste zu marktüblichen Bedingungen angeboten werden. Solche Vermietungen sollen im Rahmen strukturierter Beherbergungsformen oder durch Eigentümerinnen und Eigentümer erfolgen, die in demselben Haus wohnen. Sämtliche Gemeinden, die unter den Geltungsbereich der Verordnung fallen, sind in einem Anhang zur Verordnung aufgeführt.

Was passiert mit bestehenden Zweitwohnungen?

Umnutzungen bestehender Wohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als zwanzig Prozent sind weiterhin möglich. Denn auf Verordnungsstufe kann nur der Bau neuer, nicht aber der Umgang mit bestehenden (Zweit-)Wohnungen geregelt werden. Allfällige Einschränkungen, die Wohnungen betreffen, die vor Annahme der Zweitwohnungsinitiative gebaut oder bereits rechtskräftig bewilligt waren, bedürften einer gesetzlichen

Grundlage, da sie in die verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsgarantie eingreifen würden.

Gibt es Vorgaben, wann eine Umnutzung zulässig ist?

Ja, diese hat der Bundesrat klar festgehalten. Gemäss Verordnung ist eine Umnutzung nur dann gerechtfertigt, wenn sie mit einem Wohnsitzwechsel, einer Zivilstandsänderung oder einem Erbgang zusammenhängt oder im Interesse des Ortsbildschutzes geboten ist. Die Verordnung untersagt ausdrücklich missbräuchliche Umnutzungen bestehender Wohnungen – beispielsweise den Verkauf einer Erst- als Zweitwohnung, wenn dies einen Neubau nach sich

» Es bleibt etwas mehr Zeit, um sich den neuen Bedingungen anzupassen.«

CHRISTIAN FROSS, PRÄSIDENT SVIT GRAUBÜNDEN

zieht, der den fehlenden Wohnraum ersetzen soll. Wird ein Wohnhaus für Zweitwohnungen umgenutzt, und entstehen dabei mehr Wohnungen als zuvor, kommt dies dem Bau neuer Zweitwohnungen gleich, was die Behörden nur ausnahmsweise bewilligen dürfen.

Dürfen Hotels in Zweitwohnungen umgewandelt werden?

Bestehende Hotelimmobilien dürfen gemäss Verordnung in Ausnahmefällen und unter restriktiven Voraussetzungen zu nicht touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen umgenutzt werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Hotelimmobilie als Hotelbetrieb gebaut und während mindestens 25 Jahren als Hotel geführt worden ist. Zudem muss ein unabhängiges Gutach-

ANZEIGE

swiss
/// valuation group

Bewertung von Immobilienportfolios und Einzelobjekten

Swiss Valuation Group AG

Die gesamtschweizerische Expertengruppe für die
Bewertung von Immobilien | www.valuationgroup.ch

Basel 061 301 88 00

Bern 031 331 80 22

Zürich 044 380 42 00



ten aufzeigen, dass der Hotelbetrieb nicht mehr rentabel weitergeführt werden kann.

Gilt das auch für Rustici?

Landwirtschaftlich genutzte Gebäude wie Maiensässe oder Rustici dürfen in Gemeinden mit Zweitwohnungsanteilen von über zwanzig Prozent umgenutzt werden, wenn sie bereits vor dem 11. März 2012 bestanden.

Wie sind Grossprojekte wie beispielsweise in Andermatt von der Zweitwohnungs-Initiative betroffen?

Die Verordnung regelt auch den Umgang mit so genannten Sondernutzungsplänen, die bei grossen Bauvorhaben mit beträchtlichen Folgen auf die Siedlungsentwicklung erforderlich sind. Bauten, die gestützt auf Sondernutzungspläne geplant wurden, sollen erstellt werden können, auch wenn die Baubewilligung am 11. März 2012 noch nicht vorlag. Voraussetzung dafür ist, dass der Sondernutzungsplan vor der Abstimmung zur Zweitwohnungsinitiative genehmigt worden war und dessen Detaillierungsgrad demjenigen einer Baubewilligung gleichkommt. Allerdings wurde dieser Punkt von den Initianten als «besonders stossend» kommentiert und wird wohl in der anstehenden Gesetzesdebatte bekämpft werden.

RAUMPLANUNGSGESETZ: IMMOBILIENWIRTSCHAFT UNTERSTÜTZT REFERENDUM GEGEN RPG-REVISION

Der SVIT Schweiz unterstützt das Referendum gegen die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG), das vom Schweizerischen Gewerbeverband (SGV) ergriffen wurde. Damit wehrt sich der Dachverband der Immobilienwirtschaft gegen fiskalische und bürokratische Mehrbelastungen sowie Eingriffe in die Eigentumsfreiheit. Die Verschärfung der RPG-Revision durch das Parlament ist für die Immobilienwirtschaft nicht akzeptabel. Dies betrifft insbesondere die Rückzonungspflicht von zu grossen Bauzonen, die Vorschriften zur Zwangsüberbauung der Grundstücke innert bestimmter Fristen und die zwingende Bundeslösung für einen Planungsausgleich von mindestens 20%. Die Vorlage würde insgesamt mit den vorgesehenen bodenrechtlichen Zwangsmassnahmen zu einer weiteren Verknappung von Bauland führen und damit die Immobilienpreise anheizen. Das führt bei der jährlich um über 50'000 Personen wachsenden Bevölkerung zu steigenden Wohnkosten, sei es als Grundeigentümer oder als Mieter, und bei der Wirtschaft zu höheren Produktionskosten.

Mehr Infos: www.rpg-revision-nein.ch. Hier können Sie auch Unterschriftenbögen runterladen, um das Referendum aktiv zu unterstützen (Achtung, Einsendeschluss ist am 22. September 2012).



***SIMON HUBACHER**

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

SCHWEIZ

NATIONALBANK WARNT VOR ZU FRÜHEM OPTIMISMUS

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) verzichtet darauf, von den Banken einen zusätzlichen Kapitalpuffer zur Begrenzung der vom Schweizer Immobilien- und Hypothekenmarkt ausgehenden Risiken zu verlangen. Wie die Währungshüter Ende August bekanntgaben, gibt es zwar in einigen Regionen und Segmenten des Wohnliegenschaftsmarktes weiterhin Anzeichen von Überbewertungen. Im 2. Quartal seien jedoch einzelne Hinweise auf eine mögliche Verlangsamung dieser Dynamik erkennbar gewesen.

EINSPEISERVERGÜTUNG FÜR SOLARSTROM SINKT ERNEUT

Das UVEK senkt die KEV-Sätze für neue Photovoltaik-Anlagen per 1. Oktober 2012 um durchschnittlich 15%. Mit dieser bereits dritten Tarifierkung im laufenden Jahr

reagiert das UVEK auf den Preiserfall auf dem europäischen Markt für Photovoltaik-Module. Damit sinkt der durchschnittliche KEV-Satz für Neuanlagen von 36 Rp./kWh auf 31 Rp./kWh. Per Anfang 2013 werden die Photovoltaik-Vergütungssätze automatisch um weitere 8% gesenkt.

SOZIALE THEMEN GEWINNEN AN BEDEUTUNG

Bei der künftigen Siedlungsentwicklung stehen soziale Themen vermehrt auf Augenhöhe mit ökologischen und ökonomischen Zielen, wie eine im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) durchgeführte Studie zeigt. Die Studie formuliert Themen für das Wohnungs- und Siedlungswesen aus sozialwissenschaftlicher Sicht wie beispielsweise soziale Durchmischung, Nutzungsvielfalt oder Mobilität und zeigt auf, wie soziale Anliegen in der Projektentwicklung umgesetzt werden können.

«Soziale Nachhaltigkeit in der Siedlungsentwicklung.» Raum & Umwelt, Mai 2012.

ANZEIGE

Wir schätzen Liegenschaften

Wir bewerten nach den Swiss Valuation Standards, in Einklang mit

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

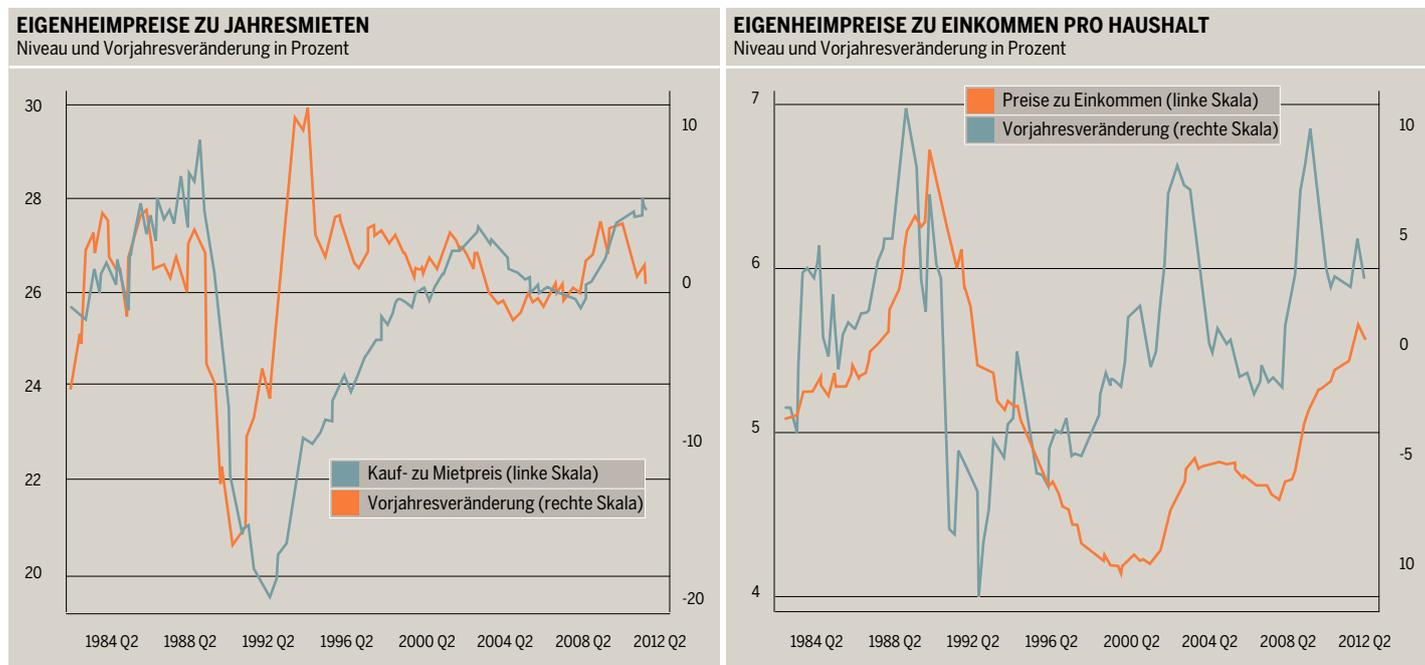
Hecht & Meili Treuhand AG
 Delsbergerallee 74, CH-4002 Basel
 Tel. +41 61 338 88 50
 Fax +41 61 338 88 59
hmt@hmt-basel.ch
www.hmt-basel.ch



Hecht & Meili Treuhand AG

Entspannung ohne Entwarnung

Erstmals seit Ende 2008 verzeichnet der UBS Swiss Real Estate Bubble Index einen Rückgang. Dennoch erwarten die Analysten keine Trendwende auf dem Schweizer Immobilienmarkt.



Tiefe Zinsen, aber hohe Preise: Für Wohneigentum müssen Käufer im Vergleich zur Wohnungsmiete und zum Einkommen weiterhin tief in die Tasche greifen (Quelle: SNB, UBS).

RED. • **WIDER ERWARTEN.** Der UBS Swiss Real Estate Bubble Index steht aktuell bei 0,82. Dies entspricht einem überraschenden Rückgang gegenüber dem Vorquartal von

0,13 Indexpunkten. Doch angesichts des gegenwärtigen Umfelds mit historisch günstigen Finanzierungsbedingungen, hohem Bevölkerungswachstum sowie robuster Binnenkonjunktur dürfte dieser Rückgang keine Trendwende auf dem Schweizer Immobilienmarkt einläuten.

zum Kauf eines vergleichbaren Eigenheims aufgewendet werden, was einer impliziten Bruttorendite von 3,6% entspricht. Dies liegt nur wenig über der tiefsten impliziten Bruttorendite von 3,4%, die rund 29,3 Jahresmieten entspricht und im März 1989 erzielt wurde, bei allerdings deutlich höherem Zinsniveau.

Der Rückgang der Angebotspreise, gepaart mit steigenden Einkommen und gegenüber dem Vorquartal stagnierenden Konsumentenpreisen, stoppte damit vorerst den teilweise starken Aufwärtstrend des UBS Swiss Real Estate Bubble

Im 2. Quartal mussten im Durchschnitt 5,55 Jahreseinkommen zum Kauf eines Eigenheims aufgewendet werden. Dies entspricht einem leichten Rück-

» Wir erwarten aufgrund der weiterhin starken Nachfrage in den nächsten Quartalen keine Trendwende auf dem Schweizer Immobilienmarkt.«

MATTHIAS HOLZHEY & CLAUDIO SAPUTELLI, UBS

Index in den letzten Quartalen. Auch die Zahl der Kreditanträge für nicht zum Eigengebrauch vorgesehene Liegenschaften nahm wieder leicht ab.

gang gegenüber dem Vorquartal, als noch 5,65 Jahreseinkommen benötigt wurden. Ursache dieses Rückgangs waren sowohl leicht rückläufige Immobilienpreise als auch das robuste Einkommenswachstum.

LEICHTE ZUNAHME DER BRUTTORENDITE. Das Verhältnis von Kauf- zu Mietpreisen hat sich im 2. Quartal 2012 leicht verringert. Aktuell müssen rund 27,7 Jahresmieten

Das Verhältnis von Bauwirtschaft zu Bruttoinlandprodukt zeigt weiterhin keine Anzeichen eines ausgeprägten Baubooms

ANZEIGE

Trockag
Wann's ums Trockne geht!

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

www.trockag.ch

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

und steht (geglättet) aktuell praktisch unverändert bei 9,6%. Anders war die Situation in den 1980er-Jahren, als der Immobilienmarkt stark durch eine enorm hohe Bautätigkeit getrieben wurde.

HOHES HYPOTHEKARVOLUMEN. Die realen Eigenheimpreise waren im 2. Quartal 2012 leicht rückläufig. Die Konsumentenpreise kamen gegenüber dem Vorquartal nochmals um 0,2% zurück, die Eigenheimpreise verloren rund 1%. Die Immobilienpreise legten damit erstmals seit 2008 eine Verschnaufpause ein.

Das Wachstum des Hypothekarvolumens war im 2. Quartal 2012 leicht geringer als noch im Vorquartal. Der Indikator steht jedoch weiterhin mehr als eine Standardabweichung über dem langfris-

tigen Mittel und reflektiert damit das anhaltend tiefe Zinsniveau. Die Hypothekarverschuldung der Haushalte beläuft sich aktuell auf 164% des verfügbaren Haushaltseinkommens in der Schweiz.

Die Zahl der Kreditanträge für nicht zum Eigengebrauch vorgesehene Liegenschaften nahm im 2. Quartal 2012 leicht ab. Aktuell waren 23% der Kreditanträge für Objekte ohne direkte Selbstnutzung bestimmt, gegenüber noch 24% im Vorquartal. Der Indikator steht jedoch weiterhin rund 50% über dem Wert von 2006.

WENIGER KRITISCHE REGIONEN. Die Zahl der Gefahrenregionen hat sich im 2. Quartal verringert. Das Untere Baselbiet sowie Saanen-Obersimmenthal werden aktuell

nicht mehr zu den Gefahrenregionen gerechnet, zählen aber weiterhin zu den Monitoringregionen. Ausschlaggebend für diese Anpassung waren neue Preisdaten sowie der Rückgang des UBS Swiss Real Estate Bubble Index. Weiterhin zählen die MS-Regionen (MS: mobilité spatiale) Zürich, Genf und auch Lausanne aufgrund ihrer nationalen Bedeutung zu den risikantesten Regionen der Schweiz. Die bedeutenden Agglomerationsregionen Zug, Pfannenstiel, Zimmerberg, March, Vevey, Morges und Nyon sowie die Tourismusregionen Davos und Oberengadin gehören ebenso zu den Gefahrenregionen. In die Kategorie der Monitoringregionen gehören Basel-Stadt, Unteres Baselbiet, Saanen-Obersimmenthal, das Knonauseramt und die Region Glattal-Furttal. ●

ANZEIGE



E+S ASW

Software-Gesamtlösung für das Immobilienmanagement

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

 ALL CONSULTING

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

Ihr autorisierter Vertriebspartner für


abacus business software

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

SCHWEIZ

SINKENDE ANGEBOTSMIETEN



Gemäss Homegate-Index ist bei den Schweizer Angebotsmieten im Juli 2012 ein Rückgang um 0,5% auf einen Indexstand von 119,7 Punkten zu verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahresmonat steigen die Mieten um 1,4%. Die Mieten gaben in der Region Zürich um 0,5% auf einen Indexstand von 118,9 Punkten nach. In der Region Basel sank der Indexstand um 0,4% auf 110,0 Punkte. Die Region Bern verzeichnete hingegen eine Verteuerung um 0,7% auf 123,7 Punkte. Im Vergleich zum Vorjahresmonat steigen die Mieten in Bern um 1,4% und in Zürich um 1,9%, während in Basel ein Rückgang von 0,4% gemessen wurde. Im 12-Monate-Vergleich zeigte sich in allen Wohnungssegmenten eine Mietpreisteuerung. Am stärksten stiegen die Mieten der neuen Wohnungen mit 2,1%, jene für kleine Wohnungen um 1,4% und für grosse Wohnungen um 1,3%. Das Segment der alten Wohnungen verteuerte sich im Vergleich zum Vorjahresmonat um 1,0%.

WOHNRAUM BLEIBT KNAPP

Die alljährliche Leerwohnungsstatistik der Schweizer Kantonalbank zeigt, dass die Zahl der Leerwohnungen

nur minim zugenommen hat – trotz der intensiven Bautätigkeit in vielen Gemeinden. So standen im Bezirk March am 1. Juni 2012 insgesamt 260 Wohneinheiten leer. 99 davon hatten ihren Standort in Schübelbach, 55 in Tuggen und 22 in Lachen. In Wangen standen 35 und in Galgenen 20 Wohneinheiten leer. Weniger Leerstand verzeichnet der Bezirk Höfen: In der Gemeinde Wolterau waren nur 7, in der Gemeinde Freienbach 27 und in der Gemeinde Feusisberg 23 Wohneinheiten unbewohnt.

STABILE LEERWOHNUNGSQUOTEN

Die Leerwohnungsquote ist in den beiden Basel stabil geblieben: Im Kanton Basel-Stadt verharrte sie per 1. Juni bei 0,5%, im Kanton Basel-Landschaft bei 0,4%. Trotz der anhaltenden Bevölkerungszunahme ist die Zahl der leeren Wohnungen im Stadtkanton innert Jahresfrist um lediglich 22 auf 500 gesunken. Demgegenüber hat innerhalb eines Jahres das Angebot an ungenutzten Geschäftsflächen in den beiden Basel um 10% auf 356 380 m² zugenommen. Während in Basel-Stadt ein Rückgang um 12% auf 148 520 m² verzeichnet wurde, war in Basel-Land ein Plus um 33,7% auf 207 860 m² zu verzeichnen. In beiden Kantonen nahm die ungenutzte Bürofläche zu. Mit insgesamt 162 000 m² wird eine Höchstmarke registriert.



UNTERNEHMUNGEN

WACHSTUMSAMBITIONEN IN NORWEGEN BEKRÄFTIGT

Implenia hat mit der norwegischen Tunnelbauspezialistin Mesta eine Vereinbarung zur Übernahme von Tunnelbauequipment unterzeichnet. Zudem besteht für Implenia die Möglichkeit, Mitarbeitenden von Mesta Stellenangebote zu unterbreiten. Bislang konnten so mehr als 30 Personen als neue Fachkräfte gewonnen werden. Implenia wird Mesta die bereits übernommenen Mitarbeiter bis zur Fertigstellung des Strassenbauprojekts «E16 Borlaug» leihweise zur Verfügung stellen. Mit dem Schritt ergänzt Implenia Norge ihr Know-how gezielt und unterstreicht die Ambitionen, im norwegischen Infrastrukturmärkte weiter zu wachsen.

GUTES HALBJAHRES-ERGEBNIS FÜR MOBIMO

Die Mobimo Holding AG entwickelt sich auch 2012 dynamisch. Der EBIT nahm in der Berichtsperiode um 32% auf 60,8 Mio. CHF zu, und der

Reingewinn erhöhte sich um 15% auf 39,6 Mio. CHF. Unter Ausklammerung des letztjährigen Sondereffekts (Steuern) stieg der Gewinn vor Neubewertung um rund 37% auf 22,6 Mio. CHF. Zu diesem erfreulichen Ergebnis trugen sowohl der Erfolg aus der Vermietung des wachsenden Anlageportfolios als auch der Verkauf von Stockwerkeigentum und Neubewertungsgewinne bei. Das Immobilienportfolio weist zum Stichtag am 30. Juni 2012 einen Gesamtwert von 2269 Mio. CHF (Ende 2011: 2171 Mio. CHF) auf. Mobimo ist auch für den weiteren Verlauf des laufenden Geschäftsjahres zuversichtlich.

GEBERIT STEIGERT REINGEWINN

Das Sanitärtechnikunternehmen Geberit hat im ersten Semester 2,2% mehr und damit 1,14 Mrd. CHF Umsatz erzielt. Währungsbereinigt ergab sich ein deutliches Plus von 6,5%. Auffallend sind die stark divergierenden Entwicklungen in den einzelnen Märkten. Zweistellig wuchsen die nordischen Länder

ANZEIGE



LIFT - CONSULTING
Unabhängige Beratung für Aufzüge

Überlassen Sie eine Liftmodernisierung nicht dem Zufall.....

www.lift-consulting.ch

Brunnmatstrasse 13
CH-3174 Thörishaus
info@lift-consulting.ch

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

(+18,5%), Zentral- und Osteuropa (+17,3%), Frankreich (+13,8%), Deutschland (+12,9%), Grossbritannien/Irland (+12,3%) und Österreich (+11,8%). Dagegen mussten Italien (-7,2%), die Iberische Halbinsel (-20,0%) sowie die Schweiz (-10,1%) deutliche Umsatzeinbussen hinnehmen. Im Heimmarkt ist dies vor allem auf deutliche Preisreduktionen im Vorjahr als Folge des starken Frankens zurückzuführen. Der Reingewinn lag mit 226,0 Mio. CHF um 2,6% über dem Vorjahreswert. Für das Gesamtjahr erwartet das Unternehmen ein Wachstum im Rahmen der Zielsetzungen.

RAIFFEISEN: HYPOTHEKEN FÜR VIER MILLIARDEN

Raiffeisen vermeldet ein wachsendes Geschäft fürs erste Halbjahr – auch dank den übernommenen Teilen der Bank Wegelin. Hypotheken bleiben das Hauptgeschäft der Gruppe. Im ersten Halbjahr vergaben die Raiffeisenbanken Hausbaukredite von 3,7 Mrd. CHF und liessen den Hypothekenbestand auf 132 Mrd. CHF steigen. Insgesamt hatte die Gruppe Ende Juni 140 Mrd. CHF an Krediten ausstehend. Im Gesamtjahr dürfte die Raiffeisen-Gruppe im Schweizer Hypotheken-

geschäft deutlich über dem Durchschnitt der Konkurrenz wachsen. Solange die Nachfrage nach Hypotheken anhalte, könne die Gruppe starke Wachstumswahlen vorlegen. Dies sei auch der Zuwanderung zu verdanken.



PSP SPÜRT AUFTRIEB

Der Reingewinn der PSP Swiss Property erreichte im 2. Quartal 2012 einschliesslich Neubewertungen und Verkaufserlösen von 11,5 Mio. CHF solide 139,2 Mio. CHF und übertraf damit die Erwartungen. Die Eigenkapitalquote stieg weiter auf 56,3%, und der Nettoinventarwert nach Steuern erhöhte sich auf 76.30 CHF je Aktie.

SCHULTERSCHLUSS ZWISCHEN IMMO-SCOUT24 UND NZZ

Auf den Newsplattformen der NZZ-Mediengruppe werden gemeinsam neue Immobilienportale aufgebaut und weiterentwickelt. Als Basis der Partnerschaft stellt die NZZ ihre Marke und die Reichweite ihrer Newsportale nzz.ch, tagblatt.ch und luzernerzeitung.ch in einem Co-Branding mit ImmoScout24 zur Verfügung. Das Online-Portal aus der Scout24-Gruppe publiziert seine Verkaufs- und Mietobjekte auf den Plattformen der NZZ-Mediengruppe. Die Kooperationspartner werden bereits im September über konkrete Inhalte und die Ausgestaltung der neuen Angebote informieren.

PERSONEN

FÜHRUNGSWECHSEL BEI PWC



Per 1. Juli 2012 ist der 49-jährige Kurt Ritz zum Geschäftsstellenleiter Zürich des Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmens ernannt worden. Der Ökonom, diplomierte Architekt HTL/FH und eidg. diplomierte Immobilitreuhänder ist Leiter des Branchensektors Immobilien von PwC Schweiz. Ritz ist Mitglied und früherer Vorsitzender der Royal Institution of Chartered Surveyors RICS Schweiz sowie Mitglied des SVIT.

NEUER GESCHÄFTS-FÜHRER FÜR VAILLANT



Vaillant Schweiz hat eine neue Führung: Am 1. August 2012 hat Corneli Bircher die Geschäftsleitung als Country Manager im wichtigen Markt Schweiz übernommen. Zuletzt war der 39-Jährige in der Geschäftsleitung des Heiztechnikherstellers Elcotherm AG als Leiter Verkauf und Marketing Schweiz tätig.

ANZEIGE



Die Zukunft gestalten!

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



**Klug verwalten –
Tür und Tor
unterhalten!**

Hörmann Produktschulung für Liegenschaftsverwalter

**18. Oktober 2012
bei Hörmann Schweiz AG
in Oensingen**

Lernen Sie die neusten Entwicklungen
und Produkte im Bereich Tür und Tor
kennen und verstärken Sie Ihr
Wissen über Wartung und Service
von Schliesssystemen!

Anmeldung und Auskunft unter
www.hoermann.ch

HÖRMANN
Tore • Türen • Zargen • Antriebe



Mehr Infos unter:

www.hoermann.ch

0848 HOERMANN / 0848 463 762, info@hoermann.ch

VERANSTALTUNGEN

ERWERB UND NEUE NUTZUNG VON IN- DUSTRIEBRACHEN

Die Tagung «Altlasten intensiv» am 25. September 2012 geht der Frage nach, wie in Ballungsräumen belastete Standorte neuen Nutzungen zugeführt und die Risiken bei der Transaktion sowohl für den Verkäufer wie für den Käufer minimiert werden können. Erfolgreiche Vorgehensweisen in der Vergangenheit sowie eine Podiumsdiskussion mit Referenten runden die Tagung ab. Weitere Informationen unter www.management-durable.ch/de/kurs/DR12203.

ZUKUNFTSWEISEN- DES FÜR ENERGIE- OPTIMIERTES BAUEN



Die Bau- und Energie-Messe beginnt am 8. November 2012 in Bern mit dem Herbstseminar. Es thematisiert die Energiewende und erforderliche Massnahmen. An der Messe, die bis zum 11. November 2012 dauert, wird ein breiter Überblick über Produkte und Dienstleistungen geboten. Sonderschauen und ein umfassendes Kongressprogramm informieren Fachleute und Private über modernste Trends. www.bauenergiemesse.ch/messe/kongress.

PROJEKTE

ERNEUERBARE ENERGIE FÜR EINKAUFSZENTRUM



Das Zentrum Oberland Thun Süd produziert künftig erneuerbare Energie. Eine Solar- und eine Windanlage auf dem Dach des Zentrums sollen jährlich über 280 Megawattstunden erneuerbare Energie liefern, was umgerechnet dem Bedarf von rund 130 Haushalten entspricht. Ab Frühling 2013 erhalten die Migros-Kunden in der Region Thun zudem die Möglichkeit, ihre Elektrofahrzeuge bei den beiden ersten «m-way Hubs» im Berner Oberland während des Einkaufens aufzutanken.

FORTIMO KAUF LAND IN LENZBURG

Die Fortimo Invest AG unterzeichnete drei Vorverträge zum Erwerb einer Grundstücksfläche von total 8936 m² Bauland, das von der Industriezone in die Wohnzone überführt werden soll. Im «Hornerfeld West» ist eine Wohnüberbauung mit rund 90 Wohnungen geplant. Im Hinblick auf die beabsichtigte Umzonung von der Arbeitszone in eine Zone mit vorwiegender Wohnnutzung wird angestrebt, mit einem städtebaulich gelungenen Wohnsiedlungsgürtel den

It's **Magic**

Der Lift ohne Dachaufbau.



www.lift.ch

Abschluss des bestehenden Wohngebietes zu definieren.

NEUBAU KANTONSSPITAL OBWALDEN

Mit dem Spatenstich haben die Arbeiten für den Neubau und den Ersatz des Bettentrakts des Kantonsspitals Obwalden in Sarnen begonnen. Mit einem Ja-Stimmen-Anteil von 87,4% hatten die Obwaldner Stimmberechtigten am 11. März 2012 dem Objektkredit von netto 40,4 Mio. CHF für den Umbau und Ersatz des Bettentrakts zugestimmt.

INTERNATIONAL

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND WEITER IM AUFWIND



Die günstige Beschäftigungslage in Deutschland, historisch tiefe Zinsen und der Wunsch nach sicheren

Anlageformen gibt der Nachfrage nach den eigenen vier Wänden nach Information der Landesbausparkassen (LBS) auch im ersten Halbjahr 2012 starke Impulse. Dabei registrieren die Immobilienvermittler von LBS und Sparkassen auch deutlich mehr Käufe von neuen Eigentumswohnungen. Die Maklergesellschaften, an denen die Landesbausparkassen beteiligt sind, konnten ihr Vermittlungsergebnis im ersten Halbjahr 2012 insgesamt auf 16 700 Objekte (+7%) mit einem Volumen von 2,65 Mrd. EUR (+15%)

steigern. Die Preise haben wieder das Preisniveau von vor zehn Jahren erreicht.

LEHMAN IST WIEDER AM IMMOBILIENMARKT

Vier Jahre nach der Lehman-Pleite ist das Unternehmen noch immer – oder wieder – im Immobiliengeschäft präsent. Durch die Aktivitäten am Immobilienmarkt und durch andere Massnahmen will Lehman bis 2016 insgesamt 53 Mrd. USD für die Gläubiger eintreiben. Dies entspräche rund 18 Cent je

ANZEIGE

Messe München International

Wo die Fäden zusammenlaufen.

8.-10. Oktober 2012
Messe München

15. Internationale Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen

www.exporeal.net

expo real

Building networks

Der rote Faden zu Ihrem Erfolg

Nutzen Sie das einmalige Networking-Potenzial der EXPO REAL, um wertvolle Kontakte zu knüpfen und bestehende Geschäftsbeziehungen zu pflegen: Auf der unverzichtbaren Geschäftsplattform der Branche treffen sich rund 37.000 Immobilienprofis quer durch die gesamte Wertschöpfungskette. Seien Sie dabei!

Jetzt Ticket buchen:

www.exporeal.net/ticket



Willkommen bei der Bank, die auch ein KMU ist.

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

www.raiffeisen.ch/kmu

Wir machen den Weg frei

RAIFFEISEN

Dollar an Forderungen. Die erste Runde an Auszahlungen über 22,5 Mrd. USD wurde vergangenen April durchgeführt.

BVI KRITISIERT VERBOT NEUER OFFENER IMMOBILIENFONDS



Thomas Neisse, Präsident des BVI

Die deutsche Fondsbranche übt scharfe Kritik an dem von der Bundesregierung geplanten Verbot neuer offener Immobilienfonds. Es wird befürchtet, dass damit viele Kleinanleger vom Immobilienmarkt ausgeschlossen würden. Diese wären nach Einschätzung des BVI weitgehend auf die Assetklassen Aktien und Anleihen beschränkt. Für «nicht nachvollziehbar» hält der BVI die Pläne der Bundesregierung, auch offene Immobilien-Spezialfonds für institutionelle Anleger verbieten zu wollen.

FIRMENNACHRICHTEN? FÜHRUNGSWECHSEL? PROJEKTE?

Senden Sie Ihre Mitteilungen mit druckfähigen Bildern für die Veröffentlichung in der Immobilia an info@svit.ch!

WIR WECKEN DIE IMMOBILIENSCHLÄFER!

● Der Markt ist da, die Zinsen sind niedrig, die Objekte leider rar. Und die Interessenten? Die stehen Schlange und sind mehr und mehr bereit, Kompromisse in Bezug auf Geld, Lage oder Ausstattung zu machen. Das müssen sie aber nicht! Eine neue Strategie kurbelt den Einkaufsmotor an und ermöglicht es, (endlich) das richtige Haus für den richtigen Kunden zu finden: «make me move».

Der Hintergrund: Die Einkaufsstrategie «make me move» zielt auf Immobilienschläfer. Immobilienschläfer sind latente Verkäufer, die verkaufen wollen, es aber selber noch nicht wissen. Die gibt es? Garantiert. Den jungen Erben mit Drittwohnung in der Schweiz, die schon lange nicht mehr benutzt worden ist. Die Dame mit dem viel zu gross gewordenen Haus, die nur zwei Zimmer von ihren 300 Quadratmetern nutzt, weil der Lebenspartner schon lange verstorben ist.

» Rare Ware führt zu neuen Taktiken.«

Unsere Lösung: Die erwähnten Immobilien sind natürlich noch nicht auf dem Markt. Deshalb werden wir Vermarkter, die aktiv Suchaufträge akquirieren und Menschen umsiedeln. Die grundsätzliche Hypothese lautet: Jeder Immobilienschläfer hat seinen Preis.

Der Weg: Toll sind überreife Interessenten, die im Stadium der langen Frustration verweilen. Für diese Interessenten unter den eigenen Objekten oder gar Ladenhütern das Passende zu finden, ist schwer. Diese Interessenten wissen, was sie wollen – und meistens auch wo und für wie viel.

Diese Interessenten schicken wir also los, mit einem konkreten Auftrag: «Gehen Sie am Wochenende spazieren. Bringen Sie mir vier Adressen von Häusern, die Sie kaufen würden.» Da-



LARS GROSENick

ist CEO der FlowFact AG und verantwortlich für die Weiterentwicklung und den Vertrieb intelligenter Softwarelösungen für den Immobilienmarkt.

mit haben wir einen konkreten Suchauftrag und einen Minimarkt.

Und dann: Loslaufen. Klingeln. «Ich habe jemanden, der will genau Ihr Haus kaufen. Für wie viel würden Sie denn ausziehen? Denken Sie darüber nach. Und wenn Sie ausziehen, wie darf denn das neue Haus sein? Grösser, kleiner, dicker, gedämmter, Seelage oder in Citynähe?»

Viele werden lächeln – wenn überhaupt. Einige werden abstruse Hausnummern nennen ohne Verkaufsabsicht. Aber der eine oder andere wird ehrlich antworten und hat in der letzten Zeit aus den verschiedensten Gründen – Erbe aufteilen, ein besseres Zuhause kaufen, die Scheidung fair abwickeln, Altersplanung antreten, mehr Urlaub, endlich reisen, zeitgemäss wohnen, Traum realisieren, neu Bauen, finanzielle Freiheit, keine Schulden, Kindern die Zukunft ermöglichen, neu starten, Gartenarbeit abschaffen, sozialneidische Nachbarn verlassen, wieder in die Heimat ziehen, weniger Arbeit, mehr Platz, Vermögen konzentrieren – mit dem Gedanken an einen Umzug gespielt.

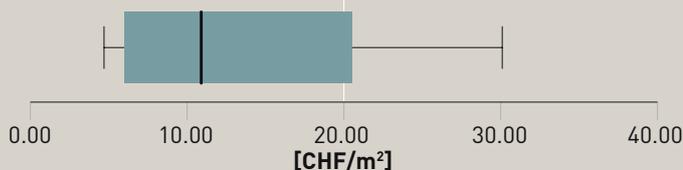
Da ist er also, unser Immobilienschläfer! In einer Phase, in der die Ware so knapp ist, dass die Preise steigen, haben wir dem Schwarzmarkt ein Schnippchen geschlagen. ●

Kosten unter der Lupe

Eigentümer und Nutzer von Immobilien sowie Dienstleister sind gefordert, Einsparpotenziale zu identifizieren und rasch umzusetzen. Es lohnt sich, die eigene Kostenstruktur zu kennen. Denn die Ursachen vieler Kostentreiber sind nicht immer auf den ersten Blick erkennbar.

REINIGUNG UND PFLEGE/GESCHOSSFLÄCHE

SIA d0165:2000, Quelle: FM-Monitor 2012



Kennwert RK/GF	2012	2011	2010
Mittelwert	14.10	14.50	15.00
Median	10.90	12.60	12.80
Standardabweichung	-	-	6.50
25. Perzentil	6.00	5.10	9.60
75. Perzentil	20.50	17.50	18.90



Kostenentwicklung Büro/Verwaltung für die Reinigung nach Massgabe der Reinigungskosten pro Quadratmeter Geschossfläche (RK/GF).

PETER STAUB*

VERWALTUNGSAUFGABEN: ANFORDERUNGEN STEIGEN, KOSTEN WERDEN HÖHER. In wirtschaftlich unsicheren Zeiten steigt der Kostendruck. Auch die Immobilienbranche bleibt davon nicht verschont. Ob Betriebs-, Bewirtschaftungs-, Instandsetzungs- oder andere Kosten – Eigentümer, Nutzer und Dienstleister sind gefordert, Einsparpotenziale zu identifizieren und rasch mit geeigneten Massnahmen umzusetzen. Es lohnt sich daher in jedem Fall, die eigene Kostenstruktur im Detail zu kennen und sie regelmässig zu analysieren. Denn die Ursachen vieler Kostentreiber sind nicht immer auf den ersten Blick erkennbar.

Immobilien müssen verwaltet werden. Dies umfasst vielfältige Aufgaben, für die die Kosten in den letzten Jahren – dies zeigt der FM Monitor deutlich – kontinuierlich gestiegen sind: Bei Büro- und Verwaltungsbauten wurden z. B. 2009 5.20 CHF/m² Geschossfläche bezahlt, zwei Jahre später lag dieser Betrag bereits bei 6.90 CHF. Auf den ersten Blick wirft diese Kostenentwicklung vie-

le Fragen auf, da der bestehende Kostendruck und der Wettbewerb eigentlich zu niedrigeren Aufwänden führen müssten.

Von den Anbietern werden jedoch immer umfassendere Services erwartet, die häufig gesondert vergütet werden und die Kosten nach oben treiben. So nehmen z. B. die Anforderungen an immobilienbezogene Berichterstattung ständig zu. Zeitgemässe Reports müssen auto-

„Zur Zeit wirken bei der Bewirtschaftung von Immobilien kostentreibende Anforderungen stärker auf den Preis als der Wettbewerb.“

matisiert sein und direkte Schnittstellen zu Kunden, Auftraggebern und Lieferanten umfassen. Die IT-Systeme müssen auf- und nachgerüstet, neue Software angeschafft und Systemabgleiche durchgeführt werden. Steigende Kosten sind das Resultat.

Zur Zeit – so das Fazit – wirken kostentreibende Anforderungen stärker auf den Preis als der Wettbewerb.

REINIGUNGSKOSTEN UNTER DRUCK. Reinigungskosten sind seit jeher ein Thema, das während der Betriebsphase von Immobilien kontrovers diskutiert wird. Am Beispiel von Objekten im Bereich Handel zeigt sich deutlich, wie sich der steigende Preisdruck

auswirkt: Wurden 2009 noch durchschnittlich 18.20 CHF/m² ausgegeben, sank der Betrag bis 2011 um rund 18% bzw. auf 15.50 CHF. Die Reinigungskosten von Industrieobjekten gehen in die gleiche Richtung: 2007 lagen die Ausgaben bei 7.30 CHF/m², heute nur noch bei 6.20 CHF. Der Preisdruck wirkt sich auch auf Büro- und Verwaltungsbauten aus: Die Kosten für Reinigungsleistungen sinken hier von 15.00 CHF/m² im Jahr 2009 auf 14.10 CHF für 2011. Der Markt ist also in Bewegung geraten.

Jürg Brechbühl, Vorstandsmitglied des Verbandes Schweizer Reinigungsunternehmen meinte im Januar dazu folgendes: «Sauber wollen es alle Kunden haben, aber zahlen dafür wollen viele immer weniger.»¹ Im Bereich der Reinigungs-

EINZAHLUNGSSCHEINE.CH
Einzahlungsscheine für Mietzinsinkasso

services hat in den letzten Jahren eine Entwicklung stattgefunden, die bei der Vergütung stark auf ziel- und erfolgsabhängige Variablen, wie z. B. die Anzahl der Reklamationen oder die Beurteilung der Qualität der Reinigung durch Eigentümervertreter abstützt. Bereits seit Jahren werden in den Verträgen die Leistungen und die Reinigungsintervalle in sogenannten Service-Levels definiert. Die Entwicklung geht in Richtung Kombination der Service-Levels mit den ziel- und erfolgsabhängigen Variablen. Sind die Kunden z. B. mit einer Leistung nicht zufrieden, zahlt der Dienstleister eine Art «Penalty». Im umgekehrten Fall, d. h. wenn die Qualitätsansprüche deutlich übertroffen werden, kann es zu Bonuszahlungen kommen. Dies zeigt auch der FM Monitor: Die kombinierten Bonus-/

Malus-Regelungen werden zukünftig häufiger angewendet werden. Zeitgleich werden die Vertragslaufzeiten bei Renditeobjekten immer kürzer. Dies ermöglicht unzufriedenen Kunden schneller und einfacher, den Anbieter zu wechseln.

ENERGIE ALS KOSTENTREIBER ODER -SENKER.

Die Ver- und Entsorgungskosten von Immobilien hängen stark von den Energiekosten, allen voran der Heizenergie, ab. Die grössten Beeinflusser sind in diesem Bereich die Aussentemperaturen und das Nutzerverhalten. Am Beispiel der Wohnobjekte zeigt sich, dass im relativ kühlen Jahr 2010 mit 18.40 CHF/m² wesentlich höhere Kosten angefallen sind als im wärmeren Jahr 2009 (14.60 CHF/m²) oder 2011, dem aktuell wärmsten Jahr seit Wetteraufzeichnung, mit 13.00 CHF/m². Bei

Büro- und Verwaltungsbauten zeigen sich diese Schwankungen ebenso (16.30, 17.30 bzw. 15.60 CHF/m²) wie bei Handelsimmobilien (10.20, 10.70 bzw. 9.80 CHF/m²) oder bei Objekten aus der Industrie (22.30, 23.40 bzw. 22.00 CHF/m²).

Das Wetter und auch das Nutzerverhalten sind aber nur eine Seite. Zunehmend tragen auch die Massnahmen des Energiecontrollings dazu bei, das Energiebewusstsein zu stärken. Dabei wird den Nutzern aufgezeigt, wie viel Energie sie tatsächlich verbrauchen und wie dies ihre Kosten belastet. Auf diese Weise steigt der Anreiz, sparsamer zu werden. Eine Folge sind – trotz steigender Energiepreise – sinkende Ver- und Entsorgungskosten, was bereits im FM Monitor 2010 nachgewiesen wurde. Die Wahl der Energieträger und der Abschluss sowie

ANZEIGE

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

HEIZEN MIT ÖL

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



TRAU KEINER BODENHEIZUNG ÜBER 20.

Bestellen Sie gratis unsere Infobroschüre. Oder gleich eine Zustandsanalyse.

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



SANIEREN STATT ERSETZEN.

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

das Management der Verträge tragen ebenfalls dazu bei, die Kosten zu senken. All das sind Themen des aktiven Energiemanagements. Die Nachhaltigkeit, das Schlagwort in diesem Zusammenhang, wird bei einer Vielzahl von Unternehmen immer stärker in die Unternehmensphilosophie und die Unternehmensstrategie integriert. Rund die Hälfte der Befragten des FM Monitors 2012 sehen weiteres Potenzial in diesem Bereich. Ergänzend verweisen mehr als ein Viertel der Befragten auf die zunehmende Bedeutung der Erfassung der Verbrauchsdaten.

Energieeffiziente Gebäude erhalten Labels, allen voran Minergie, das bekannteste Label in der Schweiz. Der Erfolg von Labels wie Minergie zeigt sich in der Entwicklung zertifizierter Objekte: Waren es im Jahr 2000 nur 668 Gebäude, sind es 2011 bereits 22 588.² Auch Städte und Gemeinden springen auf diesen Zug auf. Als Energiestadt sind bereits 303 Schweizer Städte und Gemeinden zertifiziert, weitere Städte sind auf dem Weg dazu.

FAZIT. Die Kostenstruktur beim Betrieb von Immobilien – dies zeigen die angeführten Beispiele – setzt sich aus vielen Faktoren zusammen. Diese beeinflussen sich zum Teil oder sind voneinander ab-

hängig. Will man seine Kosten im Griff haben, muss man (1) seine Kosten kennen, (2) diese ständig analysieren und vergleichen und (3) Massnahmen einleiten und überprüfen, die zu einer Optimierung führen. Denn: Der erste Eindruck ist nicht immer der richtige. Manchmal lohnt sich ein detaillierter Blick hinter die Kulissen, um Preise und Veränderungen richtig zu interpretieren.

¹ vgl. Hauswart Schweiz, Ausgabe 1/2012, 30f.

² Minergie-Statistik 2011.

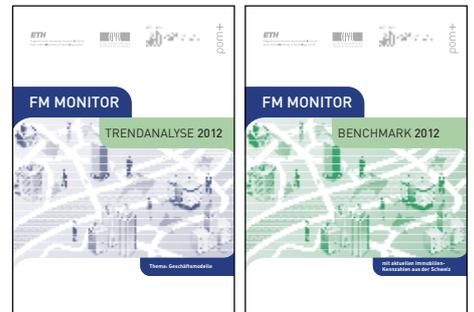
pom+ bietet Dienstleistungen für Immobilien, technische Infrastrukturen und Unternehmen oder Organisationen aus den Bereichen Bau-, Facility-, Property-, Portfolio und Asset Management. Im Zentrum steht die Lebenszyklusbetrachtung. Die Kernkompetenzen von pom+ umfassen Performancemessung, Strategieentwicklung, Ressourcenoptimierung und Technologieeinsatz. 50 qualifizierte Mitarbeitende – Hoch- und Fachhochschulabsolventen – überzeugen mit Fachwissen, ausgewiesener Erfahrung und dem Know-how von pom+ aus rund 3000 Projekten. Mit Hauptsitz in Zürich und Niederlassungen in Basel, Bern, Lausanne, St. Gallen sowie Berlin und Frankfurt berät pom+ seit 1996 über 300 Kunden aus der ganzen Schweiz sowie im Ausland. www.pom.ch



***DR. PETER STAUB**

Der Autor ist Mitgründer und Geschäftsführer von pom+Consulting AG.

FM-MONITOR: GEBALLTES FM-WISSEN



• Der FM Monitor 2012 erscheint zum 11. Mal in Folge und wird neu in zwei Publikationen aufgeteilt: Die Ausgabe «Benchmark» enthält die Flächen- und Kostenkennzahlen von Immobilien und verweist bereits heute auf die neue SN EN 15221 (Facility Management). Basis der Kennzahlen sind über 10 300 Objekte: Der FM Monitor ist der grösste Schweizer Benchmarkingpool.

In der Ausgabe «Trendanalyse» sind die Einflussfaktoren auf die Geschäftsmodelle der

Immobilienwirtschaft und deren zukünftige Veränderungen das Thema. Analysiert wurden auch spannende Unterschiede zwischen dem Corporate Real Estate Management und dem Real Estate Investment Management. Herausgeberin des FM Monitor 2012 ist pom+Consulting AG in Kooperation mit der ETH Zürich sowie der EPF Lausanne und der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften ZHAW.

> www.fmmonitor.ch •

ANZEIGE



Zum Wohl.

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



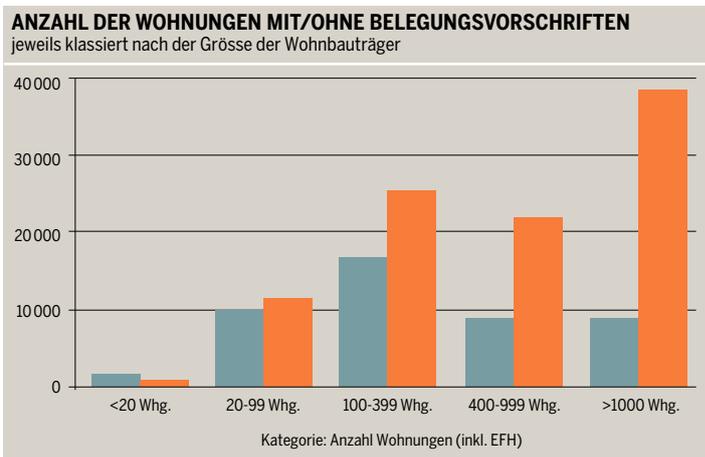
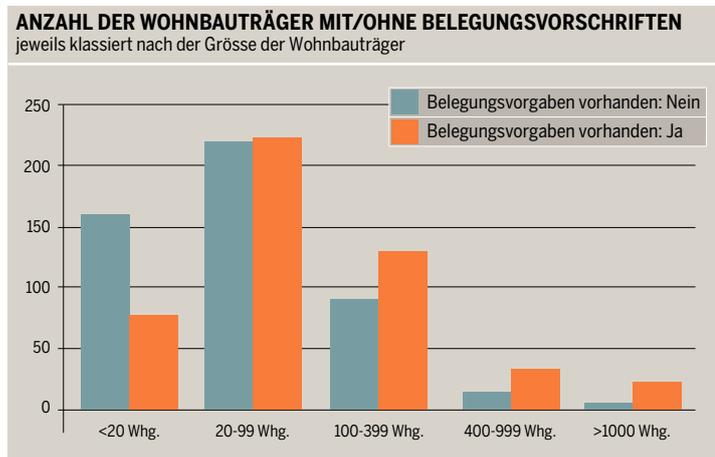
knecht
ROHRSANIERUNGEN AG

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

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

Effiziente Nutzung von Wohnraum

Auch nicht subventionierte Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften unterliegen verbindlichen Belegungsvorgaben oder Einkommens- und Vermögenslimiten. Dies zeigen die Resultate einer Erhebung, die das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) in Auftrag geben hat.



CORINA ROEDEVEN*

PRO UND CONTRA WOHNFÖRDERUNG. Der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus nimmt in der Schweiz derzeit ab. Deshalb wird in den Medien und in der Politik immer häufiger eine stärkere Unterstützung gefordert. Die Befürworter betonen, dass die gemeinnützigen Wohnungen landesweit 15% günstiger sind als die Mietwohnungen der übrigen Anbieter und dass Vermietungskriterien (Belegungsvorgaben, Einkommenslimiten usw.) dafür sorgen, dass der angebotene Wohnraum jenen Haushalten zukommt, die auf preisgünstige oder grosse Wohnungen angewiesen sind. Andere Stimmen erachten eine stärkere Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus als marktverzerrende Massnahme, die häufig zu Fehlbelegungen führe, weil die gemeinnützigen Wohnbauträger allenfalls bestehende Vermietungskriterien inkonsequent anwenden und die Umsetzung nicht kontrollierten.

FEHLENDE DATEN. Derzeit gibt es zwar vereinzelte lokale Erhebungen zu Belegungsvorgaben oder Einkommenslimiten. Es fehlen aber repräsentative Studien, die Angaben zur Vermietungspraxis aller gemeinnützigen Wohnbauträger liefern. Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)

hat deshalb die Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern beauftragt, die relevanten Fragen im Zusammenhang mit der Anwendung von Belegungsvorgaben und Einkommens- und Vermögenslimiten detailliert zu untersuchen. An der Befragung nahmen 1000 gemeinnützige Wohnbauträger teil. Dies sind knapp zwei Drittel aller gemeinnützigen Bauträger. Sie verwalten zusammen rund 143 000 Wohnungen.

BELEGUNG ALS WICHTIGES KRITERIUM. Belegungsvorgaben werden von 80% aller befragten Wohnbauträger als richtig und somit als zielführendes Instrument zur Wohnungsvergabe empfunden. So überrascht es nicht, dass für 68% der sogenannten freitragenden, also der nicht verbilligten Wohnungen in diesem Marktsegment Belegungsvorschriften gelten. In den grossen Städten sind es gar 80%. Dort sind vor allem grosse Wohnbaugenossenschaften tätig, die in ihren Statuten Belegungsvorgaben verankert haben.

KLEINE WOHNUNGEN ALS AUSNAHME. Der Verzicht auf Belegungsvorgaben kann unterschiedliche Gründe haben. Zum einen ist aufgrund der Wohnungsgrösse die Anwendung von Belegungsrichtlinien nicht

zweckmässig. Rund ein Sechstel aller gemeinnützigen Wohnungen weist weniger als drei Zimmer oder eine Fläche von unter 65m² auf. Sie sind damit zu klein für eine Vorgabe, dass sie von mehr als einer Person belegt sein müssen. Zum anderen steht in Regionen, in denen die Nachfrage nach Wohnungen gering ist (z. B. auf dem Land), die Vermietung zwecks Vermeidung von Leerständen und nicht die effiziente Nutzung des Wohnraums im Vordergrund. Schliesslich kann bei Wohnbauträgern, die klein und finanzschwach und deshalb darauf angewiesen sind, dass ihre Mitglieder genügend Anteils- und Darlehenskapital einbringen, die Finanzkraft der Mieter wichtiger sein als die Frage der Wohnungsbelegung.

«ZIMMERREGEL». Als Instrument zur Steuerung der Belegung und des Flächenkonsums wird fast ausschliesslich auf die «Zimmerregel» (Verhältnis Personen / Zimmer) abgestellt, wobei viele Bauträger diese zum Zeitpunkt der Wohnungsvergabe restriktiver umsetzen als im Laufe des Mietverhältnisses. Beachtlich ist auch, dass jede fünfte freitragende Wohnung nach Einkommens- und Vermögensvorgaben vermietet ist. Davon sind nur 4% nicht auch gleichzeitig Belegungsvorgaben unterworfen. Vor allem Stiftungen – sie verwalten gegen 10% der gemeinnützigen Wohnungen – stellen überdurchschnittlich häufig wirtschaftliche Anforderungen an die Bewohnerschaft.

WAS IST ANGEMESSEN? Viele gemeinnützige Wohnungen sind heute in einem Alter, in dem sich Fragen der Sanierung, der Grund-

ANZEIGE

www.visualisierung.ch

MIKROSKOP FÜR MARKT, MIETER UND EIGENTÜMER

rissenerweiterung oder des Ersatzneubaus stellen. In diesem Zusammenhang muss auch eine Diskussion über den angemessenen Flächenkonsum und über dessen künftige Steuerung erfolgen. Zimmerregeln allein werden den künftigen Wohnungstypen nicht mehr gerecht. Zur Zeit verwenden rund 8% der Wohnbauträger eine Kombination aus Zimmer- und Flächenregeln und steuern damit bereits heute den Flächenkonsum auch bei unterschiedlichen Wohnungstypen.

NOTWENDIGE ERKENNTNISSE. Belegungsvorgaben bestehen nicht nur auf dem Papier, sondern werden auch umgesetzt. Dabei ist zwischen Umsetzung bei der Wohnungsvergabe und im Verlauf des Mietverhältnisses zu unterscheiden. Bei rund 70% der Bauträger gelten die Belegungsregeln während der gesamten Mietdauer. Bei grossen Wohnbauträgern sind es gar 80%, die das Einhalten der Belegung kontrollieren. Mit der vorliegenden Erhebung liegen nun erstmals sachliche Grundlagen vor, die dem Vorurteil von «Fehlbelegungen» entgegenwirken.

Quelle: «Vermietungskriterien der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz», BWO, August 2012. www.bwo.admin.ch/dokumentation



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



Mittelfristig wird sich die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt zuspitzen. Davon geht das BWO aus. Mit dem als Webpublikation erschienenen Forschungsprogramm 2012–2015 will es zur Bewältigung der Situation beitragen sowie der Wirtschaft und der Politik Entscheidungsgrundlagen bereitstellen.

• **Fünf Schwerpunktthemen.** Das neue Forschungsprogramm behandelt in fünf Schwerpunktthemen unterschiedliche Fragestellungen. Neben diesen enthält

das Programm eine Darstellung von Aufträgen und Zielen der Wohnforschung, einen Rückblick auf die Ergebnisse des Programms 2008 bis 2011 sowie eine aktuelle Analyse der Lage und der Entwicklungstendenzen im Wohnungswesen. Das Programm ist kein Ausschreibungspapier, sondern eine Absichtserklärung. Forschungsprojekte werden laut BWO zu gegebener Zeit ausgeschrieben.

1. Folgen der veränderten Nachfrage. Das Bedürfnis nach relativ einfach zugänglichen Wohnungen steigt. Generell geht

das BWO davon aus, dass sich der Nachfragedruck erhöhen wird, weil die Lebenserwartung steigt, sich immer mehr Paare trennen und weil insbesondere in attraktiven Regionen die Bevölkerung zunimmt.

2. Wohnversorgung sozial oder wirtschaftlich schwacher Gruppen. Dabei geht es um Personen mit tiefem Einkommen, die darauf angewiesen sind, in der Nähe ihrer Arbeitsstelle oder Ausbildungsstätte zu leben.

3. Trend zu mehr Stockwerkeigentum. Diese aus der Optik der Eigen-

tumsförderung erfreuliche Entwicklung werfe verschiedene Fragen auf, die nicht nur den Eigentumsbereich selber, sondern auch die übrigen Marktsegmente betreffen, heisst es in der Dokumentation zum Forschungsprogramm.

4. Stadt- und Quartierentwicklung. Der Erhalt lebendiger Zentren und Quartiere sei dabei eine der Herausforderungen, weil in immer mehr Quartieren die täglichen Bedürfnisse nicht mehr sichergestellt seien.

5. Ökologischer Umbau des Gebäude- und Wohnungsbestandes. Dabei geht es neben entsprechenden Technologien auch um umweltfreundliche Baustoffe.

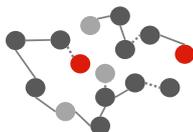
Das BWO betreibt seit 1975 Wohnforschung. Gemäss Wohnraumbeförderungsgesetz WFG soll die Forschung die Markttransparenz erhöhen und Grundlagen für die Verbesserung des Wohnraumangebots und des Wohnumfelds bereitstellen. ●

ANZEIGE

Komplexität erkennen



... verstehen



... reduzieren



- > Lebenszyklus Immobilien
- > Prozesse & Systeme

- > Beratung
- > Wissen & Wandel

- > Projektmanagement
- > Lösungen & Ergebnisse

conrealis

Uetlibergstrasse 20
CH-8045 Zürich
T +41 43 255 99 44
connect@conrealis.ch
www.conrealis.ch



Schranken der Untervermietung

Der Mieter, der ein Mietobjekt untervermietet, ohne zu beabsichtigen, in absehbarer Zeit das Objekt wieder selber zu bewohnen, handelt rechtsmissbräuchlich.



BEAT ROHRER*

GESETZLICHE GRUNDLAGE. Die Untervermietung eines Wohn- oder Geschäftsraumes erfordert die Zustimmung des Vermieters. Diese muss – im Unterschied zur Übertragung von Rechten und Pflichten eines Mietverhältnisses für Geschäftsräume nach Art. 263 OR – nicht schriftlich erklärt werden, sondern kann auch daraus abgeleitet werden, dass der Vermieter von der Untervermietung Kenntnis hat und diese stillschweigend toleriert. Der Vermieter ist nicht frei, ob er seine Zustimmung erteilen will oder nicht. Er darf sie nämlich nur verweigern, wenn ihm die Bedingungen der Untermiete, also insbesondere der mit dem Untermieter vereinbarte Mietzins oder andere geldwerte Gegenleistungen, die mit der Untervermietung verbunden sind, nicht bekanntgegeben werden. Weiter kann der Vermieter die Zustimmung verweigern, wenn der Untermietzins (oder allenfalls zusätzlich zum Untermietzins vereinbarte geldwerte Leistungen des Untermieters) im Vergleich zum Mietzins des Hauptmietverhältnisses missbräuchlich ist. Die Gerichtspraxis gesteht dabei dem Untervermieter einen gewissen Zuschlag zum Hauptmietzins zu und berücksichtigt insbesondere auch, ob Möbel oder anderes Inventar mitvermietet werden oder ob der Untervermieter Investitionen getätigt hat, die er abzuschreiben und zu verzinsen berechtigt ist (vgl. SVIT-Kommentar Mietrecht, 3. Auflage, N 17 ff. zu Art. 262 OR). Schliesslich kann die Zustimmung des Vermieters verweigert werden, wenn ihm «wesentliche Nachteile» entstehen, was der im

Streitfall zur Beurteilung angerufenen Behörde einen nicht unerheblichen Ermessensspielraum belässt.

» Das Unterlassen der Inkenntnissetzung widerspricht nicht nur der gesetzlichen Verpflichtung, sondern auch elementaren Anstandsregeln.«

UNTERVERMIETUNG OHNE ZUSTIMMUNG DES VERMIETERS. Es stellt sich die Frage, welche Konsequenzen eintreten, wenn ein Mieter das Mietobjekt einem Dritten untervermietet, ohne die Zustimmung des Vermieters einzuholen. Ein Teil der Lehre sieht darin keine Verletzung vertraglicher Verpflichtungen, wenn der Vermieter die Zustimmung auf entsprechende Anfrage des Mieters hin hätte erteilen müssen, sofern der Mieter darum ersucht hätte (Weber, Basler-Kommentar, N 4 zu Art. 262 OR; Lachat/Zahradnik, Mietrecht für die Praxis, N 23/2.2.9/10, S. 472; anderer Auffassung SVIT-Kommentar Mietrecht, 3. Auflage, N 32 zu Art. 262 OR). In einem neueren Urteil ist das Bundesgericht dieser Auffassung entgegengetreten: In dem in der Amtlichen Sammlung veröffentlichten Entscheid BGE 138 III 59 ff. (Urteil 4A_227/2011 vom 10. Januar 2012) erwog das Bundesgericht, es sei nicht auszuschliessen, dass der Vermieter berechtigt sein könnte, das bestehende Mietverhältnis zu kündigen, wenn

der Mieter seine Pflicht verletze, vorgängig der Untervermietung die Zustimmung des Vermieters einzuholen. Ein solches Verhalten könne grundsätzlich geeignet sein, das Vertrauensverhältnis zwischen den Vertragsparteien zu erschüttern. Dem ist beizupflichten, freilich mit dem Hinweis, dass eine entsprechende Verhaltensweise eines Mieters wohl stets geeignet sein dürfte, das mit dem Vermieter bestehende Vertrauensverhältnis nachhaltig zu beeinträchtigen: Es widerspricht nicht nur der gesetzlichen Verpflichtung, sondern auch elementaren Anstandsregeln, den Vermieter nicht darüber zu orientieren, dass das Mietobjekt von Drittpersonen benützt wird. Würde man im Übrigen vom Erfordernis der Zustimmung des Vermieters absehen, wenn sich im Nachhinein objektiv keine Verweigerungsgründe für eine solche Zustimmung finden lassen, so würde dies faktisch Art. 262 Abs. 2 OR ausser Kraft setzen: Mangels einer Sanktionsmöglichkeit verkäme das Zustimmungserfordernis zur blossen Ordnungsvorschrift.

KONKRETE ABSICHT DES MIETERS ZUR RÜCKKEHR IN DAS MIETOBJEKT. In seiner früheren Praxis ging das Bundesgericht davon aus, es stelle für den Vermieter keinen wesentlichen Nachteil im Sinne von Art. 272 Abs. 2 lit. c OR dar, wenn ein Mieter das Mietobjekt auf unabsehbare Zeit untervermiete, also ohne konkrete Absicht, dereinst wieder selber in das Mietobjekt einzuziehen (Urteil 4C.155/2000 vom 30. August 2000; MRA 2/2001, S. 50 ff.). Solches rechtfertigte deshalb weder die Verweigerung der Zustimmung noch eine ordentliche Kündigung. Das Bundesgericht stellt nun klar, dass der Mieter zur Untervermietung nur dann berechtigt ist, wenn er beabsichtigt, das Mietobjekt «in absehbarer Zeit» wieder selber zu nutzen. Fehlt es an einem solchen Interesse, so setzt der Mieter nach höchstrichterlicher Auffassung auf dem Umweg über die Untermiete einen Nachmieter ein, wie wenn er selber Eigentümer des Mietobjektes wäre. Dies jedoch betrachtet das Bundesgericht als rechtsmissbräuchlich. Es hält des weiteren fest, bei der Beurteilung der Interessen des Mieters an einem allfälligen Wiederbezug des Mietobjektes sei ein strenger Massstab anzusetzen, da andernfalls die Gefahr bestehe, dass das Institut der Untermiete zweckentfremdet werden könnte. So führt das Bundesge-

richt denn auch beispielhaft aus, die Untervermietung sei vor allem gedacht für Fälle, in denen der Mieter die Mietsache, z. B. wegen eines beruflich bedingten, jedoch zeitlich begrenzten Auslandsaufenthaltes, vorübergehend nicht nutzen könne und es deshalb für die Zeit seiner Abwesenheit aus finanziellen Gründen einem Dritten überlasse. Die bloss vage Möglichkeit, das Mietobjekt allenfalls wieder einmal selber zu nutzen, rechtfertigt und erlaube eine Untervermietung nicht; ausgeschlossen sei eine solche zum Vornherein, wenn eine allfällige Rückkehr überhaupt nicht mehr in Betracht gezogen werde.

BEWEISLAST. Kündigt der Vermieter einem Mieter, der untervermietet hat, ohne vorher um die erforderliche Zustimmung anzufragen, oder der nicht ernsthaft beabsichtigt, in absehbarer Zeit wieder in das Mietobjekt zurückzukehren, so ist er dafür beweis-

pflichtig, dass dies der einzige und wahre Kündigungsgrund darstellt. Der Mieter, der die Kündigung anfechtet, hat demgegenüber zu beweisen, dass sie missbräuchlich erklärt wurde, weil eben eine konkrete – nicht bloss vage – Aussicht auf Rückkehr ins Mietobjekt «in absehbarer Zeit» besteht. Der Beweis kann dabei nicht durch eine einseitige und in der Regel kaum überprüfbare «Absichtserklärung» des Mieters erbracht werden. Erforderlich sind dafür vielmehr objektive Anhaltspunkte, z. B. die Vorlegung eines Vertrages, aus dem die Befristung eines Auslandsaufenthaltes hervorgeht oder der Hinweis auf einen befristeten oder gekündigten Mietvertrag des Mieters bezüglich seinem aktuellen Wohnort.

KONSEQUENZEN. Ob die Voraussetzungen, die eine Untervermietung als nicht missbräuchlich erscheinen lassen, vorliegen, oder nicht, kann bereits in dem Zeitpunkt

beurteilt werden, in welchem der Vermieter um seine Zustimmung ersucht wird. Zu empfehlen ist deshalb, dass Vermieter im Hinblick auf ein entsprechend gestelltes Begehren des Mieters danach fragen, zu welchem Zweck untervermietet wird und wie lange die Untervermietung voraussichtlich dauert. Ergibt sich aus den Informationen des Mieters, dass keine einigermaßen konkreten Absichten zur Rückkehr ins Mietobjekt geltend gemacht werden können, so kann die Zustimmung zur Untervermietung verweigert werden, weil sie sich im Lichte der neuesten bundesgerichtlichen Rechtsprechung als missbräuchlich erweist. ●



***DR. JUR. BEAT ROHRER**

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

Moderne, flexible und umfassende Immobiliensoftware.



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

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

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

eXtenso IT-Services AG
Schaffhauserstrasse 110
8152 Glattbrugg

eXtenso
Erweitert Ihre Leistung.

Stromfresser Infrarotheizung

«Heizen war noch nie so effizient.» Dieses Werbeversprechen machen Anbieter von Infrarotheizungen. Doch es ist nicht alles Gold, was glänzt. Bund, Energieexperten und die meisten Kantone sehen das ganz anders.



Solarstrom für Infrarotheizungen? Ein ökologisch und ökonomisch fragwürdiges Konzept.

ARMIN BRAUNWALDER* •

WIE ELEKTROHEIZUNGEN. Technisch ist die Sache relativ einfach. Das Amt für Umweltkoordination und Energie der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern schreibt in einem Merkblatt: «Infrarotheizungen sind technisch gesehen elektrische Widerstandsheizungen. Sie werden entsprechend wie Elektroheizungen behandelt.» Die kantonale Energieverordnung untersagt darum die Installation dieser Heizsysteme zur Wärmeversorgung ganzer Gebäude. Der wesentliche Unterschied zu einer Elektroheizung besteht darin, dass der verheizte Strom in erster Linie menschliche Körper, Mobiliar, Wände oder Böden erwärmt, die sich im Strahlungsbereich eines Infrarot-Heizelements befinden. Diese erreichen Oberflächentemperaturen von bis zu 90°C.

Die Branche vergleicht das Prinzip der Infrarotheizung mit den wärmenden Strahlen der Sonne oder einem Kachelofen. Diese «Wohlfühlwärme» von «Kuschelwarm-Wandheizungen» soll auch die Hautdurchblutung fördern, das Immunsystem stärken und entschlackend wirken. Die «Königin der Wärme» sei auch ein Segen für Allergiker, weil im

Gegensatz zu herkömmlichen Heizsystemen kein Staub aufgewirbelt werde. Heizen mit Infrarot sei eine «Behandlung fürs Gesundbleiben und fürs Gesundwerden». Soweit die Werbebotschaften.

Nüchterner sieht es die Konferenz kantonaler Energiefachstellen. In der Vollzugshilfe «Heizung und Warmwasser» zu den Musterenergieverordnungen der Kantone wird die Neuinstallation von Infrarotheizungen als «grundsätzlich nicht zulässig» erklärt. Das ist jedoch kein Totalverbot. So sind beispielsweise im Kanton Uri Neuinstallationen mit einer gesamten elektrischen Leistung bis drei Kilowatt bewilligungsfrei. Damit lässt sich ein durchschnittlich isoliertes Haus zwar nicht heizen. Doch die Installation von einzelnen Infrarot-Heizelementen bleibt so möglich – gleich wie der Betrieb von mobilen Elektroöfen. Ab drei Kilowatt ist dann aber klar: «Eine solche Anlage ist bewilligungspflichtig und wird von uns grundsätzlich nicht mehr erlaubt», schreibt das Urner Amt für Energie.

WÄRMEPUMPEN: 3- BIS 5-MAL EFFIZIENTER. Der Hintergrund für solche Installationsverbote ist auch im gesetzlichen

Auftrag von Bund und Kantonen zu suchen, wonach Energie rationell – das heisst effizient – genutzt werden muss. Das gilt insbesondere für hochwertige Elektrizität. Wenn die Infrarotbranche von «beinahe 100% Wirkungsgrad» spricht, tönt das zwar gut. Einfach ausgedrückt heisst das: Wie jede normale Elektroheizung erzeugt eine Infrarotheizung mit einer Kilowattstunde Strom höchstens eine Kilowattstunde Wärme. Effizient ist das nicht.

Mit publizierten Messdaten versucht die Infrarotbranche zu belegen, dass Infrarotheizungen ebenso effizient sein sollen wie Wärmepumpen. Doch das ist physikalisch gar nicht möglich. Wärmepumpen nutzen Umweltwärme (Erdreich, Grundwasser, Luft) und erzeugen mit einer Kilowattstunde Strom je nach Effizienz des Heizsystems drei bis fünf Kilowattstunden Raumwärme – also drei- bis fünfmal so viel wie eine Infrarotheizung. Das bestreitet auch Hans Schiess nicht. Er ist technischer Berater von infraSWISS, der führenden Produzentin von Infrarot-Heizelementen. «Man sollte aber auch einen Qualitätsunterschied von Wärme machen. Strahlungswärme ist weit gesünder, behag-

licher und bekömmlicher als einfach warme Luft», gibt Schiess zu Bedenken. Doch das ist objektiv schwer zu belegen.

KEINE QUALITÄTSSTANDARDS. Was die Wärmequalität betrifft, weist Experte Jürg Nipkow von der Schweizerischen Agentur für Energieeffizienz (S.A.F.E.) auf eine Schwäche von Infrarotheizungen hin: «Der Wärmekomfort beschränkt sich primär auf jene Bereiche, die im direkten Strahlungsbereich liegen.» Man müsse sich also vor allem dort aufhalten – oder mehr Strahler und damit viel mehr Strom einsetzen. «An Stellen, die von der Strahlung abgeschirmt sind, ist das Raumklima weniger komfortabel, vor allem bei längerem Aufenthalt ohne Bewegung», erklärt Nipkow. Vergleichbar ist dieser Effekt mit einem Cheminéefeuer: Sitzt man direkt davor, verspürt man die angenehme Wärmestrahlung – entfernt man sich, wird es kühler.

In unzähligen Internetforen wird diese Strahlungswärme über den grünen Klee gelobt, während herkömmliche Heizungen ganz schlecht wegkommen. So argumentiert ein oft zitierter Prof. Dr. habil. H. Matschiner, durch die heizungsbedingte Luftzirkulation bei herkömmlichen Heizungen würden Schmutzpartikel, Bakterien oder Hausstaubmilben aufgewirbelt, die der Mensch einatme. Die Folge seien «Allergien und Zivilisationskrankheiten».

Dem hält das deutsche Institut für Baubiologie und Ökologie entgegen: Bei Infrarotheizungen komme es häufig zu sehr hohen Obflächentemperaturen, die zu Staubversengungen führen würden. «Dabei können geruchsbelästigende und schleimhautreizende Gase wie Ammoniak oder organische Säuredämpfe entstehen.» Hier muss man anmerken, dass dies wohl in erster Linie für qualitativ schlechte Produkte gilt, die ein Branchenkenner als «Schrott» bezeichnet. Konsumenten können schlechte und bessere Produkte aber nicht unterscheiden, weil es für Infrarotheizungen keine Qualitätsstandards gibt.

ÖKOLOGISCH ALLES ANDERE ALS IDEAL. Die bisherige Heiztechnik müsse aufgegeben werden, sie sei nicht nur gesundheitsgefährdend, sondern auch «widersinnig und energieaufwendig»,

behauptet Prof. Dr. Ing. habil. Claus Meier auf oeko-treff.at. Was den Energieaufwand betrifft, hat die Hochschule Luzern in einer Studie eine herkömmliche Wärmepumpenheizung mit einer Infrarotheizung verglichen. Das Ergebnis ist deutlich und klar: Über die gesamte Energiekette betrachtet – also von der Stromproduktion über die Verteilung bis zur Nutzung an der Steckdose – ist der Energiebedarf von Infrarotheizungen um zwei Drittel höher. Den hohen Anteil an grauer Energie im verbrauchten Strom berücksichtigen die publizierten Messdaten der Infrarotbranche schon gar nicht. «Aus diesem Grund bieten wir zunehmend auch Gesamtlösungen mit Photovoltaik an», erklärt Hans Schiess. In einem Rundschreiben behauptet infraSWISS, die Kombination einer «hoch-effizienten Infrarotheizung», die mit Solarstrom vom Hausdach gespeist wird, entspreche «aus ökologischer und ökonomischer Sicht der idealen Lösung». Doch ökologisch ist auch dies nicht: Um gleich viel Raumwärme zu erzeugen wie eine durchschnittlich effiziente Wärmepumpe, benötigt eine Infrarotheizung dreimal so viel Photovoltaikfläche. Die dafür geeigneten Dachflächen sind jedoch begrenzt. Sie müssen deshalb so

» Wärmepumpenheizungen erreichen dank der drei- bis viermal besseren Effizienz viel tiefere Energiekosten.«

JÜRIG NIPKOW, S.A.F.E.

effizient wie möglich genutzt werden. Hinzu kommt ein saisonales Problem: Eine Photovoltaikanlage erreicht in der winterlichen Heizperiode naturbedingt ihr Produktionsminimum – ausgerechnet dann, wenn Infrarotheizungen den höchsten Leistungsbedarf haben. Mit dem Solarstrom vom Dach lässt sich dieser Bedarf nicht zeitgleich decken. Der benötigte Strom muss darum in der Heizperiode weitestgehend aus dem Netz bezogen werden. Doch im Winter ist die Importquote der Schweiz hoch. Der von den meisten Versorgern gelieferte Strom

stammt zu gut 60% aus Kohle- und Gaskraftwerken im EU-Raum sowie aus in- und ausländischen Atomkraftwerken. Das zeigt eine Untersuchung des Bundesamtes für Energie.

Die Infrarotbranche malt also grün und verschweigt ihren Kunden wesentliche Tatsachen, wenn sie behauptet, mit Infrarotheizungen gebe es «keine Umweltbelastungen wie bei fossilen Energieträgern».

GROSSE ÖKONOMISCHE FRAGEZEICHEN.

Höchst fraglich ist auch, wie ideal Infrarotheizungen aus ökonomischer Sicht sind. Die Investitionskosten für herkömmliche Heizsysteme liegen zwar unbestrittenermassen deutlich höher. Mitentscheidend für die Gesamtkosten sind aber auch die Betriebskosten über 20 bis 25 Jahre. S.A.F.E.-Experte Jürg Nipkow sagt: «Wärmepumpenheizungen erreichen dank der drei- bis viermal besseren Effizienz viel tiefere Energiekosten. Und gemessen an den Brennstoffkosten für Heizöl, Erdgas oder Pellets ist der Strom für Infrarotheizungen pro Kilowattstunde zwei- bis dreimal teurer.» Letzteres liege auch daran, dass der Strom mehrheitlich im Hochtarif bezogen werden müsse. Dieser Punkt dürfte

sich in absehbarer Zukunft mit der Einführung von intelligenten Stromzählern – sogenannten «Smart Meters» – noch akzentuieren: Leistungsspitzen, wie sie Infrarotheizungen verursachen, werden sich während der Tageszeiten mit hoher Stromnachfrage in höheren Tarifen niederschlagen. Das wird von den Infrarotpromotoren in ihren Wirtschaftlichkeitsrechnungen ausgeblendet, ebenso die Perspektive von mittel- bis langfristig ohnehin steigenden Strompreisen.

Mit der wohltonenden Behauptung, Infrarotwärme sei bei Verwendung von

EFFIZIENT HEIZEN MIT STROM?

Ökostrom «eine erstklassige Lösung für umweltfreundliches Heizen», beisst sich die Katze ökologisch und ökonomisch in den Schwanz. Ökostrom ist viel zu wertvoll, um einfach verheizt zu werden. Das widerspiegelt sich in den Aufpreisen für Ökostrom mit dem Zertifikat «Naturemade star». Wird eine Infrarotheizung mit diesem grünen Strom betrieben, können sich die Heizkosten – je nach Aufpreismodell des Ökostromanbieters – schnell einmal verdoppeln.



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

Ein aktueller Ratgeber der Konferenz kantonaler Energiefachstellen und des Programms EnergieSchweiz kommt zum Schluss, dass nur Wärmepumpen Elektrizität mit der nötigen Effizienz in Heizwärme umwandeln. Infrarotheizungen seien «reine Elektroheizungen» und ineffizient.

• Zu den gesetzlichen Regelungen hält der Ratgeber fest: «Die kantonalen Energiegesetze sehen in der Regel ein Verbot neuer Elektroheizungen – und damit auch von Infrarotheizungen – vor, sowohl in

Neubauten wie in bestehenden Bauten.»
Download: www.energieschweiz.ch > Publikationen.

NUR IN SPEZIELLEN SITUATIONEN

Elektrisch betriebene Infrarotheizungen (IR-Heizungen) sind einfach installierbar, brauchen wenig Platz, Wartung und Unterhalt. Sie sind flink im Betrieb und die Strahlungswärme wird von vielen Menschen als angenehm empfunden. Trotzdem attestiert das Amt für Umweltkoordination und Energie der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des

Kantons Bern IR-Heizungen nur in ganz speziellen Situationen: So etwa für lokal begrenzte Flächen in unbeheizter Umgebung, wie einzelne kleine Bereiche in Fabrikations-, Lager- oder Montagehallen. Auch bei grossen Raumvolumen, wo wegen mangelnden Dämmungs- und Abdichtungsmöglichkeiten für eine kurze, klar definierte Zeit eine gewisse Behaglichkeit erzielt werden soll, kann eine Infrarotheizung von Vorteil sein – zum Beispiel in Kirchenräumen, Ausstellungshallen oder Vereinslokalen. S.A.F.E.-Experte Nipkow sieht

auch gewisse Vorteile in kurzzeitig genutzten Räumen, wo die Installation aufwändigerer Heizsysteme unverhältnismässig wäre und ein eingeschränkter Heizkomfort akzeptiert wird – zum Beispiel in Ausstellungs- oder Wartebäumen. Akzeptabel ist für ihn auch die kurzzeitige Komforterhöhung etwa im Badezimmer, wenn dieses zu knapp beheizt ist. In solchen Fällen müsse jedoch ein geeigneter Timer sicherstellen, dass das Gerät nach Gebrauch wieder ausgeschaltet wird. •

ANZEIGE



**Wir packen da an, wo Rost entsteht:
im Rohr drin.**

**Wir sanieren Ihre Heiz- und
Trinkwasserleitungen von innen.**

- **innensanieren statt herausreissen**
- **seit 25 Jahren die Nr. 1 für Rohrsanierungen von Trinkwasserleitungen**
- **1A Trinkwasserqualität**
- **sofort verbesserte Heizleistung und weniger Energiekosten**
- **kein Aufreissen von Wänden und Böden**
- **kein Schutt, kein Staub, kein Lärm**
- **10x schneller und 3x günstiger**

Darum: keine Rohrsanierung ohne unsere Offerte.



Telefon: 044 787 51 51, rohrexperten.ch

LINING TECH

Mit gutem Wohnumfeld profilieren

Die Erhaltung der Siedlungsqualität gewinnt mit steigender Siedlungsdichte an Bedeutung. Das Wohnumfeld kann «Dichtestress» ausgleichen. Welche Qualitäten es dazu bieten muss und wie diese erzeugt werden können, untersucht das Kompetenzzentrum Wohnumfeld.



Diskussion über das Wohnumfeld: Hans-Georg Bächtold, Generalsekretär SIA; Doris Sfar Leiterin Bereich Grundlagen und Information, BWO; Pascal Gysin, Präsident BSIA; Jürg Bläuer, Projektleiter FM Halter Immobilien; Antonio Frigerio, Gruppenleiter Baurekursgericht Kt. Zürich; Bruno Schweinzer, Leiter Immobilien Avadis Vorsorge AG (von links nach rechts).

JOACHIM SCHÖFFEL & ANDREA SCHEMMELE* •.....

WOHNUMFELD ALS ZUKUNFTSAUFGABE. Fachleute aus Immobilienwirtschaft und Wissenschaft, Bundesämtern und Verbänden, Städten und Gemeinden fanden sich am 18. April 2012 zur Gründungsveranstaltung «4/4 Wohnumfeld» an der HSR Hochschule für Technik Rapperswil ein, um das Thema Wohnumfeld aus ihren jeweiligen Blickwinkeln zu beleuchten. Die Tagung bestätigte die aus mehrjähriger Forschung gewonnene Erkenntnis, dass bei der Projektierung, Planung und Bewirtschaftung von Liegenschaften die vier Blickwinkel «Qualität, Planung, Marktwert und Kosten» gesamthaft berücksichtigt werden müssen.

«Immobilien» berichtete bereits 2009 (12/2009, «Beachtung für das Wohnumfeld») über die vom Bundesamt für Wohnungswesen in Auftrag gegebene Studie «Wohnumfeldqualität und -planung». Die an der HSR erarbeiteten Forschungserkenntnisse der letzten Jahre stiessen auf grosses Interesse. Als wichtigste Zukunftsaufgabe sahen die Vertreter aus Politik, Immobilienbranche, planender Verwaltung und Landschaftsarchitektur die qualitative Optimierung des Wohnumfeldes als Ausgleich für die zunehmende bauliche Dichte. Vielerorts entsprechen heute Angebote im Wohnumfeld nur den geforderten Min-

deststandards, ohne dass standortbezogene Bedürfnisse definiert und nutzerbezogene Angebote umgesetzt werden.

Ein vielseitiges Angebot von Nutzungsmöglichkeiten wurde von den Teilnehmenden als wichtigster Indikator für Qualität identifiziert: Räume für Rückzug, Treffen und Spiel sollten gleichermassen vorhanden sein. Bedarf bei der Aufwertung von Wohnumfeldern wurde vor allem im Bestand gesehen: Hier fehlen der Immobilienbranche und den Behörden jedoch Kriterien, um die Qualität von Wohnumfeldern umfassend beurteilen zu können bzw. sie einzufordern.

WAS SOLLEN UND KÖNNEN WOHNUMFELDER LEISTEN? Kritik übten Vertreter der Immobilienwirtschaft einerseits an Planungen, die den Faktor Unterhaltskosten zu wenig berücksichtigten, und andererseits an rechtlichen Grundlagen, die Nutzungsangebote einforderten, für die es gar keinen Bedarf gäbe. Gleichzeitig stellten sie fest, dass ein funktionierendes und qualitativ hochwertiges Wohnumfeld ein wertsteigernder Faktor einer Immobilie ist.

«Während der Planung die Unterhaltskosten miteinbeziehen!»

Die Fraktion der Bewirtschaftler bemerkte kritisch, dass die Frage der Unter-

haltskosten des Wohnumfeldes während der Planungsphase zu wenig Eingang in die Freiraumplanung finde. Das führe zu hohen Kosten im Unterhalt – zum Beispiel, weil bestimmte Maschinen dann nicht mehr eingesetzt werden könnten. Oft hätten nur kleine Änderungen am Gestaltungskonzept zu einer ebenso guten Qualität bei massiv gesenkten Bewirtschaftungskosten führen können.

«Nicht überall alles anbieten!»

Angebote im Wohnumfeld sollten sich nach den Ansprüchen der tatsächlichen Bewohner richten. Bei hauptsächlich von Berufstätigen oder Älteren bewohnten oder auf diese Zielgruppen ausgelegten Siedlungen sei das Angebot von Kinderspielflächen eine unnötige Investition. Aufgrund des damit verbundenen Lärmpegels könne sie sich sogar negativ auf die Lebensqualität der Bewohnerschaft auswirken.

«Investitionen ins Wohnumfeld sind wertsteigernd.»

Die Immobilienbranche pflichtete der These bei, dass ein verbessertes öffentliches Wohnumfeld (z.B. Lärmschutzmassnahmen und Aufwertungen öffentlicher Pärke) sich in höheren Landwerten niederschläge und dass sich

WAS IST WOHNUMFELD?

Grafik Bayrisches Staatsministerium des Innern



Privater Bereich

Freisitz am Haus (Balkon und Terrasse)

Garten, Hausvorbereich, Gemeinschaftsgrün

Öffentlicher Bereich

Wohnstrassen, erweitertes Wohnumfeld

Parks, Strassen, Spiel- und Sportflächen

Das Wohnumfeld ist nicht zu verwechseln mit der aus der Immobilienökonomie bekannten Mikrolage. Einfach zusammengefasst bezeichnet es die für den Menschen nutzbaren Freiräume im näheren und weiteren Umfeld einer Wohnung. Genauer definiert ist das Wohnumfeld «der Lebensbereich», der sich räumlich in Fussdistanz um die Wohnung gruppiert und der durch die dem Wohnen zugeordneten Lebensfunktionen bestimmt wird. Dieser Lebensbereich wird als ein Raumsystem verstanden, das privat, gemeinschaftlich und öffentlich genutzt wird und Raum für Begegnung, Aufenthalt, Regeneration und Aktivität bietet. Die Definition spiegelt die Vielschichtigkeit des Begriffs «Wohnumfeld» wider. Aus der subjektorientierten Nutzerperspektive ist eine klare Grenze zwischen öffentlichem und privatem Wohnumfeld nicht zu definieren. Auch wohnungsnaher Angebote wie Spielplätze, Grünanlagen etc. bestimmen die Wohnqualität. Aus einer eigentumsrechtlichen Perspektive und ebenso aus der Sicht des Planungs- und Baurechts fällt das Wohnumfeld sowohl in den Bereich des Privateigentums als auch in das öffentliche Eigentum.

die Zahlungsbereitschaft der Mieter bei Aufwertungen im privaten Wohnumfeld (z. B. Sitzplätze oder bedarfsgerechte Spielplätze im Grünraum auf der Parzelle) erhöhe. Der wirtschaftliche Gewinn läge dann in der längeren Mietbindung und Vermeidung hoher Mieterwechselkosten aufgrund der gestärkten Bindung der Mieter an Siedlung und Quartier.

FEHLENDE GRUNDLAGEN. Eine Interviewserie, die im Vorfeld der Tagung mit Entscheidern aus der Immobilienbranche durchgeführt wurde, bestätigt einige zentrale Tagungsergebnisse. Es zeigt sich aber auch, dass sich in der Branche noch kein Konsens zum Wert des Wohnumfeldes etabliert hat. Hier besteht ein signifikanter Bedarf an Erkenntnissen und Entscheidungsgrundlagen.

Weitgehende Einigkeit besteht in der Einschätzung der Bedeutung der Unterhaltskosten. Vor allem Bewirtschafter beklagen deren mangelnden Einbezug in die Planung. Sie sind an kostengünstigen und nutzergerechten Wohnumfeldern interessiert, denn sie verantworten nicht nur die Unterhaltskosten, sondern sehen sich auch mit allfälligen Beschwerden der Mieter bei Mängeln im Wohnumfeld konfrontiert (z. B. fehlende Velo- und Kinderwagenabstellplätze, lose Gehwegplatten, Ausstattung und Sicherheit von Kinderspielflächen). Der Einbezug der Unterhaltskosten in die Planung von Wohnumfeldern definiert eine Zukunftsaufgabe: Die Erstellung von Wohnumfeldern mit guter Kosten-Nutzen-Bilanz.

Uneinigkeit besteht beim Qualitätsverständnis des Wohnumfeldes: Während auf der Tagung die Nutzergerechtigkeit herausgestellt wurde, betonten die kommerziellen Interviewpartner vor allem die Faktoren «Gepflegtheit und Ordentlichkeit». Punkto wertsteigernder Effekt eines guten Wohnumfeldes besteht ebenfalls kein Konsens: Die Interviewpartner vermuteten, dass sich ein hochwertiges Wohnumfeld nicht in grösserer Zahlungsbereitschaft der Bewohner niederschläge, während sich die Tagungsteilnehmer mangels empirischer Grundlagen hier vorsichtiger äusserten. Ebenso wenig belegbar bleibt die geäusserte Vermutung, dass eine geringe Nutzungsintensität des Wohnumfeldes auf dessen untergeordnete Bedeutung bei den Mietern verweise.

KÜNFTIGE HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT.

Um bestehende Vermutungen zu erhärten und empirische Grundlagen zu erarbeiten, sollten systematische Nutzerbefragungen durchgeführt werden. Diese bilden am konkreten Objekt das Interesse der Mieterschaft an bestimmten Angeboten im Wohnumfeld inklusive einer Zahlungsbereitschaft für Verbesserungen ab. Daraus kann auf die tatsächliche Ursache für ungenutzte Aussenräume geschlossen werden – grundsätzliches Desinteresse oder Qualitätsmängel. Vor dem Hintergrund der anstehenden Revision des Raumplanungsgesetzes und der damit verbundenen Lenkung der bauli-

chen Entwicklung auf den Bestand wird der Druck auf das Wohnumfeld im Siedlungskontext zunehmen. Die Bevölkerung reagiert sehr sensibel auf bauliche Verdichtung und auf den Verlust von Grünraum. Ein hochwertiges Wohnumfeld kann mittel- bis langfristig zum Schlüsselfaktor werden, um Wohnzufriedenheit zu erhalten und Blockaden bei der Innenentwicklung vorzubeugen. Hier muss sich die Branche wappnen und beispielsweise folgenden Fragen stellen:

- Wie können Wohnumfelder mit guter Kosten-Nutzen-Bilanz aussehen?
- Was sind die Bedürfnisse der Nutzenden? Was wären sie bereit, für bestimmte Angebote zu zahlen?
- Welche Qualitäten braucht es für welche Zielgruppen?
- Wie kann ein Wohnumfeld so entwickelt werden, dass sich gute Qualität mit niedrigen Unterhaltskosten verbindet?

WAS DAS KOMPETENZZENTRUM WOHNUMFELD LEISTET.

Das Kompetenzzentrum Wohnumfeld bietet der Immobilienbranche für diese Herausforderungen ein umfassendes Dienstleistungsangebot: Qualitätsanalysen, standort- und zielgruppengerechte Umsetzungshilfen für die Aufwertung von Wohnumfeldern sowie konkrete Empfehlungen für marktkonforme, kostenbewusste und langfristig wertbeständige Wohnumfelder. Empfehlungen werden mit gebauten, guten Beispielen aus der Bilddatenbank des Kompetenzzentrums untermauert.

Typische Dienstleistungsangebote sind zum Beispiel:

- **Qualitätskontrolle im Planungsprozess:** Vor, während oder nach einer Umgestaltung stellt das Kompetenzzentrum Wohnumfeld mit eigenen Bewertungsinstrumenten die Qualität der Planungsergebnisse fest. Ergänzend dazu kann mit Mieterbefragungen und Beobachtungen der Nutzungsmuster im Wohnumfeld die Zufriedenheit mit der Umgestaltung und die Zahlungsbereitschaft für Verbesserungen abgeschätzt werden.
- **Beratung bei der Bestandsentwicklung:** Das Kompetenzzentrum Wohnumfeld analysiert den Zustand eines Wohnumfeldes und gibt anhand guter Praxisbeispiele Empfehlungen für

Aufwertungen, die sich leicht umsetzen lassen, für verschiedene Anspruchsgruppen attraktiv und wenig kostenintensiv sind.

- **Marktkonforme Wohnumfeldsanierung:** Das Kompetenzzentrum Wohnumfeld analysiert Zielgruppengenauigkeit, Umfang und Qualität des Wohnumfeldangebots einer Siedlung und ihres räumlichen Umfeldes. Hervorstechende Qualitäten werden fest- und herausgestellt und Empfehlungen gemacht, welche weiteren Angebote auf der Parzelle für eine erfolgreiche Positionierung der Liegenschaft am Markt umgesetzt werden können, auch unter Berücksichtigung solcher Angebote, die bereits

im öffentlichen Wohnumfeld in der näheren Umgebung abgedeckt sind.●

Einen Einblick in das Leistungsspektrum des Kompetenzzentrums Wohnumfeld erhalten Sie auf www.kowo.ch.



***AUTOREN**

Prof. Dr. Ing. Joachim Schöffel, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt, ist Studiengangleiter Raumplanung HSR Hochschule für Technik Rapperswil.



Andrea Schemmel, dipl. Ing. Arch. (Städtebau) RWTH, ist wissenschaftliche Mitarbeiterin am IRAP Institut für Raumentwicklung, HSR Hochschule für Technik Rapperswil.
www.irap.ch

ANZEIGE

Alles unter Dach und Fach.

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

Informationsabend

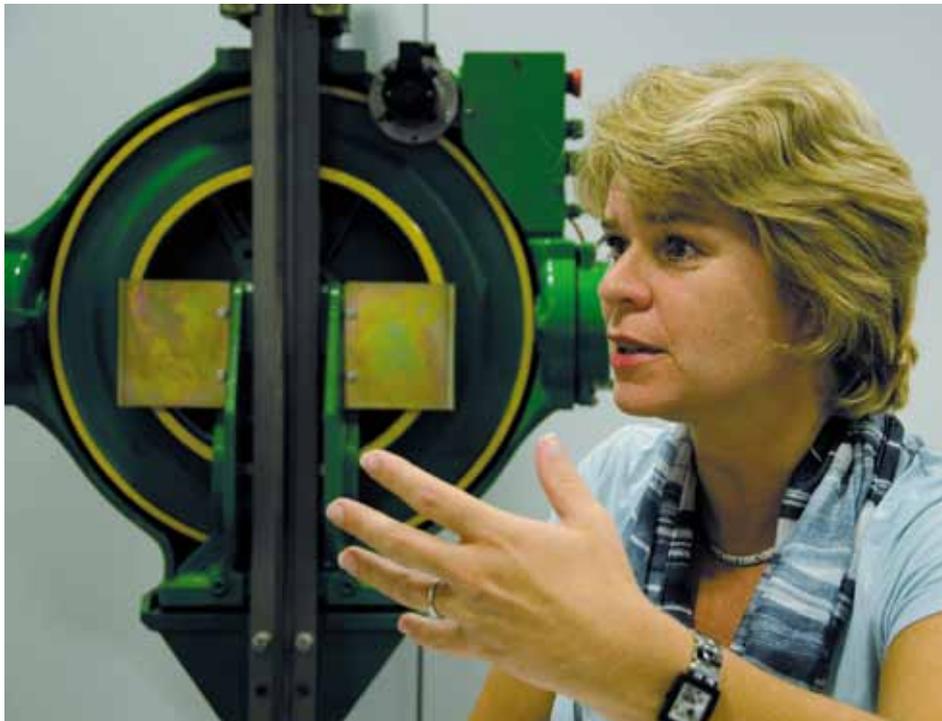
Mittwoch, 12. September 2012, 18.00 Uhr

Karrierebegleitend studieren: fh-hwz.ch

HWZ | Hochschule für
Wirtschaft Zürich

Sparsamkeit zahlt sich aus

Bei Schweizer Aufzügen liegt ein grosses Energiesparpotenzial brach. Auf was es bei Alt- und Neubauten ankommt, erklärt Selma Wobben, Direktor Modernisierung und Ersatz beim Aufzugs- und Rolltreppenhersteller Kone in der Schweiz.



Links: Selma Wobben ist seit April 2012 Direktor Modernisierung und Ersatz bei Kone (Schweiz) AG. Zuvor leitete sie mehrere Jahre den Bereich Marketing und PR der holländischen Tochtergesellschaft. Rechts: Cooles Design für gute Aufzüge – Sparsamkeit und Sicherheit inklusive (Kone (Schweiz) AG).

GABRIEL DIEZI* •
– Seit 2005 arbeiten Sie für den Aufzugshersteller Kone. Warum hat die Energieeffizienz im Bau- und Immobiliensektor in den letzten Jahren so stark an Bedeutung gewonnen?

–Überall ist Energieeffizienz ein wichtiges Thema, nicht nur bei uns im Bau- und Immobilienbereich. Wir wissen alle, dass unsere Rohstoffe endlich sind. Wenn wir mit Energie sparsam umgehen, tun wir etwas für unsere Umwelt. Gerade bei Gebäuden besteht ein immenses Potenzial, sind diese doch für rund 40% des globalen Energieverbrauchs verantwortlich. Das Bedürfnis nach Transparenz ist heute gross: Für viele Gebäude wird der CO₂-Ausstoss berechnet – und jeder Aufzug kann in eine der Energieeffizienzklassen A bis G nach VDI 4707 eingeteilt werden.

– Zeigen Ihre Kunden generell eine höhere Sensibilität für ökologische Anliegen? Oder lockt diese primär die potenzielle Kostenersparnis?

–Generell verspüren wir eine grössere Sensibilität bei unseren Kunden. Dafür steht zum Beispiel auch die steigende

Bedeutung von Minergie-zertifizierten Häusern in der Schweiz. Entscheidungsträger können wir zudem oft von einem energieeffizienten Aufzug überzeugen, indem wir ihnen die Kostenersparnis über die gesamte Lebensdauer der Anlage aufzeigen. Generalunternehmer, Liegenschaftsverwalter oder Hauseigentümer denken jedoch naturgemäss unterschiedlich. Entscheidend ist, wie wichtig Ökologie für den Käufer ist. Und vielfach ist dieser nicht gleichzeitig der Aufzugsnutzer. Als «grünes» Unternehmen spricht Kone insbesondere auch Kunden an, die für ökologische Themen offen sind. Dies können beispielsweise auch Projektentwickler sein, die ausschliesslich auf CO₂-neutrale Gebäude setzen.

– Sind denn im Schweizer Baugewerbe auch internationale Zertifizierungsmethoden für nachhaltige Gebäude, wie BREEAM oder LEED, relevant?

–Hierzulande ist die Minergie-Zertifizierung noch viel bekannter, dieses Label kennt jeder. BREEAM und LEED sind umfassendere Assessmentansätze mit einem Punktesystem zur Beurteilung von Gebäu-

den. BREEAM ist britisch geprägt, heute jedoch EU-weit ein lokal abgestimmter Gradmesser für den Umwelteinfluss von Gebäuden. Das US-amerikanische LEED kennt ebenfalls verschiedene Zertifizierungsstufen. Es umfasst den gesamten Produktionsprozess – von der Planung bis hin zum eigentlichen Bau. Die internationalen Labels haben eine Zukunft, denn nachhaltige Immobilien sind dank weltweit anerkannten Standards gut zu vermarkten.

» Steht der Aufzug am Ende seines Lebenszyklus, kommt nur ein Komplett-austausch infrage.«

– Sie sind für Aufzugssanierungen bei Altbauten verantwortlich. Wie gross ist das Modernisierungspotenzial in der Schweiz? Welche Energieeinsparungen wären möglich?

–In den ersten 10 bis 15 Jahren nach Einbau eines Aufzugs ist keine Modernisierung notwendig. Die Lebensdauer

eines Aufzugs beträgt heute circa 25 Jahre. Denn, was einmal «State of the Art» war, ist wegen des technologischen Fortschritts schnell veraltet. Nur schon mit intelligenten Stand-by-Lösungen und dem Einsatz von LED-Lampen oder Leuchtstoffröhren lässt sich viel Energie sparen. Somit umfasst das Marktpotenzial für Modernisierungen alle Aufzüge mit einem Alter zwischen 15 und 25 Jahren. Über wie viele Aufzüge wir da genau sprechen, ist schwer zu sagen. Fakt ist, dass wir in der Schweiz die höchste Aufzugsdichte Europas pro Kopf der Bevölkerung haben.

– Welchen Einfluss hat SNEL – die europäische Sicherheitsnorm für bestehende Aufzüge – auf die Modernisierung der Schweizer Aufzüge?

– Alle bestehenden Aufzüge müssen über kurz oder lang die wichtigsten SNEL-Normen erfüllen (siehe Kasten). In der Schweiz sind die Kantone dafür verantwortlich, verpflichtende Regelungen zu erlassen. Und da sind noch nicht alle gleich weit. Vorausschauende Eigentümer bestehender Aufzüge sollten die SNEL-Normen aber in jedem Fall in ihre Überlegungen einbeziehen. Doch welche Modernisierung ist sinnvoll? Unsere Spezialisten führen auf Wunsch vor Ort eine «Care for Life»-Analyse durch. Diese gibt dem Kunden einen guten Überblick über den aktuellen Zustand seines Aufzugs, denn sie umfasst die Bereiche Sicherheit und Zugänglichkeit, Energieeffizienz, Zuverlässigkeit und Leistung sowie das Erscheinungsbild. Unsere Analyse erlaubt dem Kunden, Prioritäten zu setzen – und bei Bedarf die Arbeiten zu etappieren.

– Wann empfiehlt sich die Erneuerung einzelner Aufzugskomponenten? Und wann ist der Komplettaustausch die bessere Option?

– Hat der Aufzug zwischen 15 und 20 Betriebsjahre hinter sich, kann der Austausch einzelner Komponenten individuell geprüft werden. Auf Wunsch ersetzen wir beispielsweise lediglich die Türe oder die Beleuchtung. Steht der Aufzug am Ende seines Lebenszyklus, kommt nur ein Komplettaustausch infrage. Dieser ist bei älteren Aufzügen sowieso zu empfehlen. Denn nur danach erfüllt der Aufzug sämtliche Sicherheitsanforderungen. Und technologisch bedingte Pannen, beispielsweise wegen veralteter Elektronik, können so faktisch ausgeschlossen wer-

den. Meistens ist der Komplettaustausch schlussendlich die günstigere «Modernisierung».

– Auch bei Neubauten ist Energieeffizienz bei Aufzügen ein wichtiges Thema. Was sollte der Architekt bereits bei der Gebäudeplanung berücksichtigen? Welche Punkte sind bei der Auswahl des Aufzugs zu beachten?

– Eine gute Planung der Transportsysteme in einem Neubau beginnt mit der Analyse der zukünftigen Verkehrsflüsse. Von wo nach wo sind die meisten Personen zu transportieren? Wann treten bei der Aufzugsbenutzung Spitzen auf? Beispielsweise um 8 Uhr, in der Kaffeepause oder über Mittag? Erlaubt der Einsatz einer intelligenten Zielwahlsteuerung den Aufzugsverkehr zu optimieren und Energie zu sparen? Die Resultate ermöglichen dem Architekten, die sinnvolle Anzahl und Grösse der Aufzüge zu bestimmen. Bei der Auswahl des Aufzugs sollte der Bauherr auf die Energieeffizienzklasse A nach VDI 4707 achten. Standardaufzüge von Kone haben diese Bewertung bereits seit 2010. Ein regenerativer Antrieb, der überschüssige Energie wieder ins Stromnetz zurückspeist, ist empfehlenswert. Bezüglich Beleuchtung sind intelligente Stand-by-Lösungen und der Einsatz von LED Pflicht. Ein energieeffizienter Aufzug ist aber auch in der Lage, grosse Lasten ohne Hydraulik zu befördern.

– Wagen wir noch einen Blick in die Zukunft. Wann wird in der Schweiz ausschliesslich «grün» gebaut?

– Unser Wunsch wäre, dass dies bis in zehn Jahren erreicht ist, realistischer dürften 100 Jahre sein. Es braucht wohl eine Kombination aus kollektivem Bewusstsein, Druck durch Benutzer und Konsumenten – und unterstützt von gesetzlichen Normen.

ÜBER KONE

Kone ist einer der weltweit führenden Hersteller von Aufzügen und Rolltreppen. Der finnische Produzent bietet energieeffiziente Transportsysteme für Personen und Waren sowie Modernisierungs- und Wartungslösungen. In der Schweiz beschäftigt Kone über 200 Mitarbeitende. www.kone.ch.



***GABRIEL DIEZI**
Der Autor ist Redaktor und Juniorberater bei der Kommunikationsagentur Karl F. Schneider AG, Schlieren.

ÜBER SNEL



Nicht SNEL-konform: Aufzüge ohne Innentüre bergen erhebliche Sicherheitsrisiken.

● Die europäische Sicherheitsnorm SNEL (Safety Norm for Existing Lifts) weist auf 74 Gefährdungspunkte bei bestehenden Aufzügen hin. Im Jahr 2003 nahm die europäische Normvereinigung CEN diese an. Die Schweiz ist Vollmitglied von CEN und publiziert deshalb die SNEL am 1. Juli 2004 als SN-EN 81-80:2003 respektive als SIA-Norm 370.080.

Die gesetzliche Umsetzung obliegt nun den Kantonen. Genf und Zürich haben bereits entsprechende Gesetze zur Sicherheit bestehender Aufzüge erlassen. Diese heissen L5 respektive ESBA. Die Umsetzung in Genf ist weitgehend abgeschlossen, in Zürich läuft noch die Umsetzungsfrist. Einige Punkte,

die gerade auch Auswirkungen auf den Energiebedarf eines Aufzugs haben, stehen dabei im Zentrum:

- Das Antriebssystem des Aufzugs muss eine präzise Anhaltegenauigkeit erlauben. Stolpern beim Ein- und Aussteigen lässt sich so verhindern.
- Automatische Kabinentüren aus geeigneten Materialien sind zwingend vorhanden. Sie helfen Unfälle zu vermeiden und verbessern die Zugänglichkeit.
- Eine gute Kabinenbeleuchtung gibt den Nutzern ein Gefühl der Sicherheit – zwingend auch im Notfall.
- Eine Gegensprechanlage zu einer 24-Stunden-Notrufzentrale ist obligatorisch. ●

Digital Bauen

Im Planen, Bauen und Bewirtschaften von Gebäuden hält eine weitgehende Automatisierung Einzug. Die Herausforderung heisst digitales Engineering, also die digitale Vernetzung aller Stufen der Wertschöpfungskette.



Hinter modernen Fassaden steckt immer häufiger eine vernetzte Gebäudetechnik.

MARKUS WEBER* ●

«**GEBÄUDE IM SYSTEM**». Waren die Gebäude der Vergangenheit noch stärker durch die Architektur geprägt, sind die Gebäude der Gegenwart vielmehr das Produkt eines interdisziplinären Prozesses. Ein Prozess, bei dem Generalisten und Spezialisten im engen Dialog zusammenarbeiten, mit dem Ziel, die verschiedenen Disziplinen wie Architektur, Tragwerk, Fassade, Baustoffe, Gebäudetechnik usw. zum «Gebäude als System» in optimaler Weise zusammenzuführen. In Zukunft sind diese einzelnen Gebäudesysteme in zunehmendem Masse als «Gebäude im System» zu betrachten und stehen in Wechselwirkung beispielsweise in Bezug auf Mobilität, Energiebezug/-abgabe, Recycling usw.

ERHÖHTE KOMPLEXITÄT. Dies verdeutlicht, dass das Planen, Bauen und Bewirtschaften von Gebäuden nicht zuletzt durch die vielfältigen Anforderungen und neuen Technologien komplexer geworden ist. Diese komplexen Prozesse zu überblicken, zu steuern oder zu kontrollieren, sind die neuen Herausforderungen. Entsprechend wurden neue Managementmethoden entwickelt, angefangen bei

der integralen Planung über die computerunterstützten Planungswerkzeuge bis hin zu interdisziplinären Gebäude-Modellen.

INTERDISZIPLINÄRE GEBÄUDEMODELLE. Die Anforderungen an die Planung ändern sich: Sollen beispielsweise für jeden Entwurfs- und Planungsschritt eines Gebäudes die vielfältigen Einflüsse

„Die Gebäude der Gegenwart sind das Produkt eines interdisziplinären Prozesses.“

auf die Energieeffizienz und CO₂-Emissionen berechnet und einfach lesbar dargestellt werden, ist dies heute meistens nur mit hohen Zusatzaufwendungen und zeitlicher Verzögerung möglich.

In diesem Zusammenhang kommt dem BIM - Building Information Modeling – eine zunehmend grössere Bedeu-

tung zu. BIM beschreibt eine Methode der optimierten Planung, Ausführung und Bewirtschaftung von Gebäuden mit Hilfe von Software. Dabei werden alle relevanten Gebäudedaten digital erfasst, kombiniert und vernetzt.

Ein solches Gebäudemodell kann zu jedem Zeitpunkt im Gebäudelebenszyklus nach ökologischen und ökonomischen Fragestellungen untersucht und

Alternativen können in sekundenschnelle überprüft werden. Im Gegensatz zu den heute vielfach implementierten einseitigen Massnahmen ohne Gesamtstrategie ist es dadurch möglich, das Gebäude ganzheitlich zu analysieren und zu bewerten. Und unter ganzheitlicher Sicht ist die gleichwertige Berücksich-



tigung von Form/Gestaltung, Konstruktion, Gebäudetechnik und Kosten gemeint.

MODULARE PLANUNG, INDUSTRIELLE FERTIGUNG. Im Gegensatz zu Konstruktionen aus dem Fahrzeug- oder Maschinenbau ist fast jedes Gebäude ein Prototyp, zu einem hohen Anteil handwerklich gefertigt und dies teilweise unter wechselnden Bedingungen auf der Baustelle. Die Vielzahl der Einzelleistungen zu integrieren und gleichzeitig die Herstellungsqualität zu heben, stellt eine weitere Herausforderung dar. Aus diesem Kontext heraus wurde eine neue Planungsmethodik entwickelt, die individuelle Architekturvürfe und technische Gebäudekonzepte systematisch in Module zerlegt und diese nach dem Vorbild von Industrieprodukten umfassend integriert und detailliert. Mit einer überschaubaren Anzahl von Einzelkonstruktionen lässt sich ein ganzes Gebäude so bis zu 80% darstellen und Gebäude werden zu «gebauten Wiederholungen».

Durch die modulare Planung kann die Komplexität von Gebäuden gegenüber konventioneller Planung deutlich reduziert werden. Dabei werden Planungen

weniger gezeichnet und mehr in Datenbanken erfasst. Gleichzeitig entstehen grosse Potentiale für die Beschleunigung der Ausführung und die Senkung der Baukosten. Anstelle der aufwendigen Fertigung auf der Baustelle tritt die industrielle Vorfertigung in die Werkstatt.

VIRTUAL REALITY. Wenn man die gegenwärtigen Entwicklungen extrapoliert, dann werden irgendwann in der Zukunft die Gebäude rein virtuell entwickelt, mit virtuellen Simulatoren getestet, durch die Nutzer virtuell bewohnt und mit diesen «virtuellen Ergebnissen» laufend optimiert, bevor sie in der realen Welt gebaut werden. Dabei werden auch die Erfahrungen von anderen gebauten Gebäuden, eingesetzten Produkten und Technologien online mitberücksichtigt. Virtuelle Modelle werden das Planen wesentlich vereinfachen. Damit können nicht nur Kosten eingespart, sondern auch Fehlerquellen minimiert werden.

Da alle an der Gebäudeentwicklung beteiligten Mitarbeiter – auch Firmen- und Standort-übergreifend – auf dieselbe, stets aktuelle Datenbasis zugreifen, lassen sie sich noch effektiver in die Entwicklung und Planung einbinden. Mit dem Einsatz

von Virtual Reality lassen sich zudem Entwicklungsmodelle in einer vom Rechner erzeugten räumlichen Umgebung massstabsgetreu betrachten und besprechen.

Ganz neue Dimensionen erreichen wir mit dem Einsatz von Technologien, wie sie von Videospiele genutzt werden, um komplexe physikalische Prozesse nachzuahmen und damit eine realistische Umgebung zu vermitteln. Dadurch lassen sich komplexe Geometrien und realistische Bewegungen, aber auch alle möglichen Umgebungsbedingungen zusammen mit dem Nutzerverhalten simulieren und so real darstellen, als wäre man vor Ort.

Entsprechend lassen sich in Zukunft Gebäude in einer äusserst realistisch anmutenden Umgebung regelrecht spielerisch entwickeln. Das Programm simuliert das Gebäudeverhalten in Echtzeit und 3D, und wie in einem Computerspiel kann der Planer oder zukünftige Nutzer in eine laufende Simulation eingreifen. ●



***MARKUS WEBER**

Der Autor ist dipl. -Ing. FH/SIA, Präsident SIA FHE und CEO der KIWI Systemingenieure und Berater AG.



4B

Diese Schweizer Familienunternehmung gehört in die 4B Gruppe. Der Gruppe gehören die 4B Fenster AG, die 4B Fassaden AG, die talsee AG (vormals 4B Badmöbel AG), die 4B Immobilien AG und die Kronenberger AG Kunststoff-Fenster an. Diese Firmen beschäftigen knapp 700 Mitarbeitende und erwirtschaften einen Umsatz von über 180 Mio. Schweizer Franken.

4B hat den Hauptsitz in Hochdorf. Es bestehen 7 weitere Niederlassungen in Adliswil, Baden-Dättwil, Bern, Chur, Crissier, Dietlikon und Pratteln. Alle Standorte verfügen über eine informative Fenster-Ausstellung und Beratung.

Patentierete Fensterrenovation – ganz sanft

Was ist die bessere Lösung für eine Fensterrenovation? Vollrahmeneratz? Wechselrahmen? Was ist das Ziel der Renovation? Energie sparen, Sicherheit gewährleisten, Schallschutzerhöhen? Fragen, die 4B mit dem Minergie-Renovationsfenster RF1 beantwortet.

Sanieren heisst Geld sparen

In der Schweiz besteht nach Aussagen von Credit Suisse ein Renovationsbedarf von knapp Fr. 200 Mia.. Vor allem Gebäude aus den 60er bis 80er Jahren, bei denen andere Ansprüche an die Bauqualität gestellt wurden als vor und nach dieser Periode, haben es besonders nötig.

Wir verwenden 35 % unseres Energieverbrauchs für die Erwärmung unserer Gebäude. Vor allem bei schlecht isolierten Gebäuden kann dieser Prozentsatz noch viel höher liegen. Und hier kommen die Fenster ins Spiel. Alte Fenster können Energie von über 20 Liter Heizöl pro Quadratmeter und Jahr verlieren. Werden sie durch neue ersetzt, so kann auf einfache Art und Weise dieser Energieverlust auf unter 8 Liter reduziert werden. Weniger Heizöl, weniger Kosten. Geld sparen.

Fenster renovieren heisst sich für Effizienz entscheiden

Baufachleute sind informiert. Es ist klar, dass es unterschiedliche Arten der Fensterrenovation gibt. Den Vollrahmeneratz, bei dem das Fenster mit Rahmen ersetzt wird, und das Wechselrahmensystem, das auf dem zurechtgeschnittenen, bestehenden Rahmen aufbaut.

Vielfach wird einem Wechselrahmensystem angelastet, dass es das Lichtmass reduziert oder auch der Bauanschluss nicht sauber abdichtet und die Wärmedämmung nicht optimal gelöst wird. 4B bietet mit dem 4B Minergie-Renovationsfenster RF1 mit dem patentierten Wabenisolator diesen Vorwürfen die Stirn. Die schmale Mittelpartie von nur 94 mm und die clevere Konstruktion des Rahmens gewährleistet einen maximalen Lichteinfall ins Rauminnere. Der Aluminium-Polyamid-Rahmen mit den Luftkammern garantiert Stabilität und absolute Dichtheit. Der Bauanschluss steht



mit den intelligent platzierten Dichtungen dem Vollrahmen in nichts nach.

Das Renovationssystem RF1 von 4B überzeugt in allen Belangen.

Fenster sanieren heisst das optimale Glas wählen

Eine Fensterrenovation geht einher mit der Entscheidung der optimalsten Glaswahl. Hier muss man sich entscheiden, welche Ziele mit der Renovation verfolgt werden. Daraus leitet der kompetente Fensterbauer die Wahl des geeigneten Glases ab.

Wärmedämmung ist in der Schweiz derzeit die Hauptmotivation, Fenster zu sanieren. 4B bietet bereits mit einer zweifachen Isolierverglasung im Standard einen U_g -Wert von $1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$. Bei der dreifachen Isolierverglasung ist 4B marktführend: Der U_g -Wert von $0.6 \text{ W/m}^2\text{K}$ ist selbstverständlich.

Um die Wärmedämmeigenschaften noch zu verbessern, verwendet 4B den Glasabstandhalter 4B thermo spacer aus Kunststoff. Somit wird auch in den Randzonen eine optimale Energieeinsparung ermöglicht.

Ist die Sicherheit gefragt, kommt zur richtigen Glaswahl auch der richtige Beschlag dazu. Schon in einer Basisausführung ist die Sicherheit bei 4B erhöht. Zwei Schliesspunkte sind bei 4B das Minimum an einem Fenster. Selbstverständlich, dass die Sicherheitsstufen WK1 und WK2 ebenfalls im Angebot sind.

Schallschutz. Bei diesem Thema vertrauen Bau fachleute zu unrecht nur dem Vollrahmeneratz. Das neue Renovationssystem RF1 von 4B erreicht ebenbürtige Schallsisolationswerte. Kein Zweifel, die Fensterumgebung wie Rollladentkästen müssen ebenfalls isoliert werden.

Nichts bleibt unbeantwortet

4B lanciert die sanfte Art der Fensterrenovation neu. Mit dem 4B Minergie-Renovationsfenster RF1 wird im Markt der Standard neu definiert. Und mit dem Fenster werden auch die Bedingungen für eine staatliche Förderung klar erfüllt.

Auf alle Fragen rund um Fenster finden Sie Antworten bei 4B.

WEITERE INFORMATIONEN:

4B Fenster
info@4-b.ch



Neue Sicherheitsnorm

Seit letztem Jahr besteht eine neue Norm zur Verbesserung der Sicherheit bestehender Fahrtreppen und Fahrsteige. Die SIA hat diese bereits in ihr Normenwerk übernommen. Ob und wie weit die Norm von den Kantonen gesetzlich verankert wird, ist noch offen.



Fahrtreppen nach den neuesten Standards erfüllen hohe Sicherheitsanforderungen, bestehende sollen nach SNEE nachgerüstet werden.

RAPHAEL HEGGLIN*

HÖHERE SICHERHEIT. Seit 2008 besteht für Fahrtreppen und Fahrsteige, die neu erstellt werden, die Norm EN 115-1. Sie regelt deren Sicherheit in Bezug auf Konstruktion und Einbau. Anlagen, die vor 2008 erbaut wurden, erfüllen teilweise nicht alle sicherheitsrelevanten Punkte aus dieser Norm. Eine neue, zusätzliche Norm EN 115-2:2010 regelt nun die Verbesserung der Sicherheit von bereits bestehenden Fahrtreppen und -steigen. Damit können Anlagen, die vor 2008 in Betrieb genommen wurden, einer Risikoanalyse unterzogen und auf das Sicherheitsniveau neuer Anlagen gebracht werden.

Per Anfang 2011 hat der SIA die Norm übernommen; sie trägt die Bezeichnung SIA 370.122. Kern der Norm ist eine Liste, bestehend aus 39 signifikanten Gefährdungspunkten. Aus diesen Punkten leiten sich Regeln für die Erhöhung der Sicherheit bestehender Fahrtreppen und -steige ab.

Die neue Sicherheitsnorm für bestehende Fahrtreppen und -steige – Safety

Norm for Existing Escalators (SNEE) – ähnelt in ihrem Aufbau der bereits bekannten SN-EN 81-80:2003, der Safety Norm for Existing Lifts (SNEL). Diese Sicherheitsnorm für bestehende Aufzüge kommt bereits in diversen Ländern Europas zur Anwendung, in der Schweiz haben die Kantone Genf und Zürich diese Norm teilweise übernommen; weitere Kantone überarbeiten diesbezüglich gerade ihre Gesetze. Inwieweit die SNEE zur Verbesserung der Sicherheit bestehender Fahrtreppen und -steige von den Kantonen gesetzlich verankert wird, ist noch offen.

NACHRÜSTEN BEIM MODERNISIEREN. Da Fahrtreppen sowie -steige in der Regel intensiver genutzt werden als Aufzüge und meistens im öffentlichen Raum stehen, ist die Gefährdung für die Benutzer grösser als bei Aufzügen. Es kann also davon ausgegangen werden, dass die Massnahmen – falls gesetzlich gefordert – schnell umgesetzt sein werden. Bis dann hat die EN 115-2 empfehlenden Charak-

ter, eine Pflicht zum Modernisieren und Nachrüsten bestehender Fahrtreppen und -steige gibt es nicht.

Allerdings: Gemäss Artikel 58 im Obligationenrecht haftet der Eigentümer für Schäden, die aus mangelhaftem Unterhalt eines Bauwerkes entstehen – auch Fahrtreppen und -steige gelten als Bauwerke. Bei einem Unfall wird die untersuchende Behörde deshalb prüfen, ob die Anlage dem «anerkannten Stand» der Technik entspricht. Wird ein Werkmangel infolge einer vorsätzlich unterlassenen Anpassung an die heutigen Baustandards als Unfallursache geltend gemacht, muss der Anlagenbesitzer mit einem juristischen Verfahren rechnen.

www.schindler.ch > Fahrtreppen & Fahrsteige



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

Genossenschaftliche Seniorenresidenz

Das städtebaulich historische Gebäude «Hirschen» in Diessenhofen TG wurde zu einer modernen Seniorenresidenz mit integriertem Restaurant umgebaut. Das umgebaute Gebäude erfüllt nun den Minergie-Standard mit Sonnennutzung und selbst produziertem Strom.



Das Gasthaus Hirschen erstrahlt als Seniorenresidenz und Restaurant in neuem Glanz (Fotos: Nick Brändli / VSG).

MARTIN STADELMANN* •

NEUE NUTZUNG ALTER SUBSTANZ. Das Gasthaus Hirschen – vor über 200 Jahren erbaut – besteht aus fünf Häusern und bildet den markanten Eingang zum intakten Ortskern von Diessenhofen TG. Nachdem das Bauwerk einige Jahre ungenutzt stand, entwickelte die Gemeinde Diessenhofen 2004 ein wegweisendes Projekt, das eine Seniorenresidenz für aktive Menschen vorsah.

Die Wohnbaugenossenschaft Gesewo erwarb die Liegenschaft für 1,2 Mio. CHF und übernahm das von der Gemeinde initiierte Projekt. Mit der Planung wurden Moos Giuliani Hermann Architekten, Diessenhofen, beauftragt. Die Umbaukosten von 5,9 Mio. CHF finanzierten die Arge-Stiftung, die Gemeinde Diessenhofen, die Bürgergemeinde, private Darlehen und der Solidaritätsfonds des Schweiz. Verbands für Wohnungswesen.

16 APPARTEMENTS FÜR AKTIVE SENIOREN. Der neue Verwendungszweck bescherte dem Projekt nebst zahlreichen feuerpolizeilichen Auflagen noch weitere, wie den Einbau eines Lifts und Rollstuhlgängigkeit. Weil die Bausubstanz des alten

Hauses aber in schlechtem Zustand war, entschloss man sich, das dreistöckige Gebäude auszukernern. Die historische Fassade hingegen musste erhalten bleiben. Für eine neue innere Aufteilung des Gebäudes blieb daher nur wenig Spielraum.

Durch die neue Raumgestaltung konnten 16 Appartements – inklusive mit der für den Minergie-Standard erforderlichen Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung – ausgestattet werden. Das Restaurant wurde nur sanft renoviert und behielt den historischen Charme.

200 JÄHRIGES GEBÄUDE MIT MINERGIE-STANDARD. Das Ingenieurbüro Planforum evaluierte mehrere Varianten für die Wärme- und Stromerzeugung. Dabei schnitt die reine Gasheizung bezüglich der Jahreskosten am besten ab. Die Bauherrschaft verlangte jedoch die Berücksichtigung ökologischer Kriterien. Also Pellets? Diese Lösung war teurer und scheiterte zudem an den Platzverhältnissen. Auch die Jahreskosten einer Luft/Wasser-Wärmepumpe lagen mit und ohne Sonnenwärme fast ebenso hoch wie bei Pellets. Und eine Erdsondenbohrung war in der Kernzone von Diessenhofen nicht gestattet.

Nun zeigte sich, dass mit selbst im Hause produziertem Strom der verlangte Minergie-Standard besser zu erreichen ist. Weil Minergie-Strom mit dem Faktor 2 gewichtet wird, kann dieser doppelt von der Wärmebilanz abgezogen werden. Zudem erwies sich die Variante mit Blockheizkraftwerk (BHKW), Gasheizung zur Spitzendeckung und Solarwärme wegen des Ertrags aus der Rücklieferung des Stroms ans Netz als günstiger. Der Minergie-Standard war so auch leichter realisierbar. Und das ist in einem 200-jährigen Gebäude mit einer geschützten Fassade nicht einfach umzusetzen.

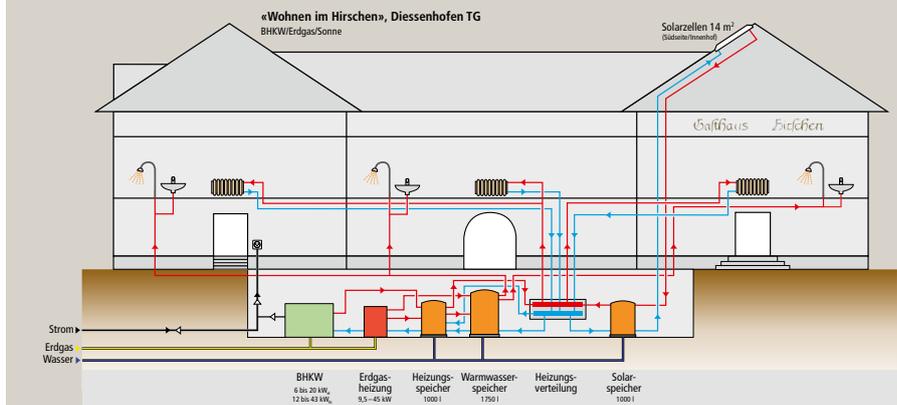
SONNENWÄRME FÜR WARMWASSER. Auf der nach Süden gerichteten Dachseite, gegen den Innenhof des Hauses, sind 14 m² Solarkollektoren platziert. «Damit kann man im Hochsommer den gesamten Warmwasserbedarf decken», sagt der Planer Thomas Scheiwiler – «das reicht. Wir sind von grossen Kollektorflächen abgekommen, die Leute duschen ja nur noch! Es macht keinen Sinn, ständig zu viel Wärme zu produzieren!»

Die Wärme der Kollektoren geht an einen 1000 Liter-Solarspeicher und wird

enzen mit Restaurant



dann dem 1750 Liter-Warmwasserspeicher zugeführt. Reicht die Sonnenwärme nicht, bezieht dieser Speicher weitere Wärme aus einem Heizungsspeicher mit ebenfalls 1000 Liter Inhalt. Dieser wird durch das BHKW auf 68°C aufgeheizt. Bei Bedarf heizt ein Gas-Kondensationskessel nach, welcher von 9,5 – 45 kW moduliert. Diese drei grossen Speicher sorgen für lange Laufzeiten des BHKW und eine optimale Solarnutzung. Der im Gebäude nicht benötigte Strom aus dem WKK vergütet das Elektrizitätswerk der Gemeinde Diessenhofen mit 15 Rp./kWh.



KENNZAHLEN

Wohnen im Hirschen	Hausverein Hirschen 8253 Diessenhofen / TG info@hirschen-diessenhofen.ch www.hirschen-diessenhofen.ch
Bauherr	GESEWO, 8402 Winterthur, www.gesewo.ch
HLK Planung	Planforum GmbH, Ingenieurbüro, 8400 Winterthur, www.planforum.ch
Gebäude	Umbau 2008-2009 (erbaut 1800), Minergie-Zertifikat TG-477
Wärmebedarfsfläche	1978m ² (16 Wohnungen, Gemeinschaftsräume, Restaurant)
Energiebedarf (thermisch)	185 000 kWh/a (Wärme: 145 000 kWh/a, WW: 40 000 kWh/a)
Kollektorenertrag	15 000 kWh/a (WW Anteil 38%)
Energieträger	Erdgas, Sonne, Erdgasversorger: Städtische Werke Schaffhausen
Energiezentrale (Wärme / Strom)	WKK Powertherm (6-20 kWel / 12-43 kWth)
Erdgas-Heizung	Gas-Brennwertkessel Elcotherm Thision 9.5-45 kW
Sonnenkollektoren	Soltop Varisol 14 m ²
Solarspeicher	1000 Liter (Email)
Warmwasserspeicher	1750 Liter (Edelstahl)
Heizungsspeicher	1000 Liter (Stahl)

SENIORENRESIDENZ HIRSCHEN

«Wohnen im Hirschen» ist für Menschen, die sich ihren Wunsch von einem aktiven und selbstverwalteten Leben im Alter erfüllen wollen. Dort zu wohnen steht für eine neue Form des Zusammenlebens: Ideell miteinander verbunden, aber mit einem privaten Wohnbereich für jede Partei. Das erlaubt den Bewohnerinnen und Bewohnern gemeinsam unter einem Dach zu leben, unter gleichzeitiger Wahrung der Individualität und Freiräume des Einzelnen.
> www.hirschen-diessenhofen.ch



MARTIN STADELMANN
Der Autor ist Fachjournalist BR SFJ.

Instrumente zur Bemessung der Na

In der Schweiz gibt es rund ein Dutzend Nachhaltigkeits-Labels. Vom Center for Corporate and Sustainability ist nun der Leitfaden NUWEL herausgebracht worden, der als massgebende Anleitung für die Bemessung der Nachhaltigkeit in der Bewertung dienen soll.



Erstes Plus-Energie Mehrfamilienhaus «Kraftwerk B» der Schweiz mit Minergie-P-Eco-Standard.

BEAT OCHSNER* ●

VIELZAHL AN LABELS. Am 12. Juni 2012 fand das durch die Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT organisierte Ganztagesseminar statt. Acht Referenten zeigten die zahlreichen Aspekte und Möglichkeiten sowie Instrumente, mit denen die Nachhaltigkeit von Immobilien bemessen werden können. Nebst dem in der Schweiz wohl am bekanntesten Label Minergie gibt es zahlreiche weitere Instrumente, wie zum Beispiel LEED, DGNB, BREEAM auf internationaler Ebene sowie SNARC, ABS, SAM, Stratus und SIA 112/1 in der Schweiz, mit denen die Nachhaltigkeit von Immobilien bemessen werden können. Im Unterschied zu Minergie sind dies ausschliesslich Instrumente mit denen der Grad der Nachhaltigkeit beurteilt werden kann. Sie sind jedoch keine Labels. Eine Ausnahme bildet der Gebäudeausweis der Kantone (GEAK). Mit GEAK ist es möglich, die Energieeffizienz wie bei Haushaltgeräten und Autos zu bemessen. Der Grad der Effizienz wird wie gewohnt mit den Buchstaben A bis G ausgedrückt.

Das Schwergewicht des Seminars lag in der Vorstellung der Weiterentwicklung des Economic Sustainability Indicators (ESI), dem neuen ESI-DCF und dem Leitfaden NUWEL (Nachhaltigkeit und Wertermittlung Leitfaden). ESI wurde vom Center for Corporate and Sustainability der Universität Zürich (CCRS) zusammen mit einer Arbeitsgruppe, bestehend aus Mitgliedern der Schätzerverbände und QualiCasa, völlig überarbeitet. Im Unterschied zur ersten Version kann mit der Weiterentwicklung nur noch der Grad der Nachhaltigkeit bemessen werden (-1 bis +1). Der bisherige Ausweis eines Zu- oder Abschlags zum Diskontsatz fällt weg. Zur Zeit wird von der Firma QualiCasa eine webbasierte Lösung von ESI erarbeitet.

WEITERENTWICKLUNG VON ESI. Die erste Version von ESI stand bei den Schätzungsexperten in der Kritik, weil in dem von ESI ausgewiesenen Zuschlag zum Diskontsatz auch Kriterien enthalten seien, die durch den Schätzungsexperten schon in der Marktmiete und im Dis-

kontsatz (Mikro-, Makrolage, Nutzenzuschlag) berücksichtigt würden. Es konnte deshalb nicht ganz ausgeschlossen werden, dass gewisse Kriterien der Nachhaltigkeit, insbesondere solche, welche die Lage einer Immobilien bestimmen, doppelt berücksichtigt würden – einmal im Zu- oder Abschlag durch ESI und zusätzlich durch den Schätzer im Bereich Marktmieten sowie Zuschlägen zur Makro- und Mikrolage.

In der Folge hat CCRS den Leitfaden NUWEL entwickelt. Wiederum konnten Mitglieder der Schätzerverbände bei der Entwicklung Einfluss nehmen. Die Besonderheit dieses Leitfadens ist, dass er unter anderem in Zusammenarbeit mit den Universitäten von Stuttgart und Regensburg entstand und so gestaltet wurde, dass er in den drei Ländern Deutschland, Österreich und Schweiz angewendet werden kann. Im Unterschied zu ESI kann mit dem Leitfaden der Grad der Nachhaltigkeit nicht bemessen werden. Wie der Name sagt, handelt es sich um eine Anleitung, wie die Nachhaltigkeit erkannt und in die Bewertung einbezogen werden kann. NUWEL zeigt an Hand von Beispielen, wo und wie die Einflüsse bei den verschiedenen Bewertungsmethoden (Vergleichswert-, Real-/Substanzwert-, Ertrags- und DCF-Methode) berücksichtigt werden können. Das Ausmass oder die Höhe des Einflusses liegt jedoch ganz in der Verantwortung und im Ermessen des Schätzungsexperten.

» NUWEL wird sich in der Schweiz als einheitliche Basis zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Immobilien durchsetzen.«

VORSTAND SEK/SVIT

Die Schätzerverbände RICS, SIV und SEK/SVIT haben sich anlässlich der Erarbeitung des Leitfadens dazu bekundet, dass NUWEL in Zukunft die einheitliche Basis zur Berücksichtigung und zum Einbezug der Nachhaltigkeitskriterien in den Bewertungen sein soll. Im Weiteren haben sich die Verbände dazu verpflichtet, das Thema Nachhaltigkeit in

chhaltigkeit

die Ausbildung der Schätzungsexperten zu integrieren.

Als drittes Instrument hat CCRS den ESI-DCF zu Handen der Energieplattform EPIImmo neu entwickelt. Mit ESI-DCF können die Nachhaltigkeitsmerkmale bei den Cashflows und die Nachhaltigkeitsrisiken im Diskontsatz berücksichtigt und der Marktwert mit einer DCF-Methode vor bzw. nach einer Sanierung ermittelt werden. Bei Renditeliegenschaften reicht eine reine Energiebetrachtung heute nicht mehr. Um eine ganzheitliche Aussage zu möglichen Erneuerungsszenarien machen zu können, ist der Einbezug von gesellschaftlichen, nachhaltigen und wirtschaftlichen Faktoren unabdingbar. EPIImmo hat auf der Basis von ESI-DCF

eine Schnittstelle zu ImmoGreen erarbeitet, mit der die Wirtschaftlichkeit von Sanierungsvarianten gerechnet und verglichen werden kann. Dies ist mit ImmoGreen auf einfache Art und Weise möglich. Durch die einfache und kompakte Bedienung von ImmoGreen ist es dem Anwender möglich, bereits nach kurzer Zeit eine Einschätzung über das Potential einer Liegenschaft vorzunehmen.

WISSENSTRANSFER DER SEK/SVIT. Das Thema Nachhaltigkeit von Immobilien stellt für den Schätzungsexperten nichts Neues dar, denn es gehörte schon bisher zu seiner Arbeit, die Nachhaltigkeit in der Bewertung zu berücksichtigen. NUWEL bietet aber nun die Möglichkeit, den Ein-

bezug der Nachhaltigkeit in Anlehnung an einen schweizweit anerkannten und einheitlichen Leitfaden vorzunehmen. Die SEK/SVIT wird ihren Mitgliedern in den ERFA-Gruppen und in der «Immobilien» die Anwendung von NUWEL näher bringen und Empfehlungen zur Umsetzung in der Praxis abgeben. ●

Kammermitglieder oder Interessierte, welche nicht am Seminar teilnehmen konnten, können die Referentenunterlagen für 25 CHF bei Beat Ochsner beziehen: bochsner@kpmg.com.



***BEAT OCHSNER**
Vorstandsmitglied SEK / SVIT
Senior Manager KPMG AG

ANZEIGE

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

Schweizer



© Roger Frei, Zürich/Wildbühl, heute architekten



Holz/Metall-Schiebetüren



Isolierte Schiebetüren

Elegant und energieeffizient. Die Schiebetüren von Schweizer.

Die Schiebetüren und Verglasungen von Schweizer sind grossformatig und hoch dämmend. Sie überzeugen durch äusserst schlanke Profile und erstklassige Verarbeitung. Weitere Highlights sind der hohe Bedienungscomfort und U_w -Werte bis $0.59 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$. Das ist unser Verständnis von Fenstertechnik! Mehr Infos unter www.schweizer-metallbau.ch oder Telefon 044 763 61 11.



Ernst Schweizer AG, Metallbau, CH-8908 Hedingen, Telefon +41 44 763 61 11, info@schweizer-metallbau.ch, www.schweizer-metallbau.ch

Seminare und Tagungen der SVIT Swiss Real Estate School

INTENSIVSEMINAR PROFESSIONELLE VERMARKTUNG VON LIEGENSCHAFTEN OKT./NOV. 2012

Dieses Intensivseminar behandelt praxisbezogen die wichtigsten Aspekte der Immobilienvermarktung. Schwerpunkte sind dabei das aktuelle Marktgeschehen, das Beschaffungsmarketing und Rechtsfragen im Zusammenhang mit dem Immobilienhandel. Daneben erhalten Sie Gelegenheit für Erfahrungsaustausch und erhalten wertvolle Tipps von den Profis.

PROGRAMM

- Immobilienhandel heute
- Der Schweizer Immobilienmarkt
- Markttrends
- Duales Marketing in der Immobilienbranche
- Methoden der Marktforschung
- Marketingplan
- Beschaffungsmarketing
- Absatzmarketing
- Grundbuch und Vertragswesen
- Liegenschaftssteuern
- Präsentations- und Verkaufstechnik
- Immobilienfinanzierung.

ZIELPUBLIKUM

Fachleute aus dem Immobilienbereich, die sich mit der Vermarktung und dem Handel beschäftigen oder sich dafür interessieren.

REFERENTEN

Die Referenten sind allesamt auf Immobilienvermarktung spezialisiert und haben daher auch einen engen Bezug zur aktuellen Vermarktungspraxis.

- Walter Kehl, Bauing. ETH/SIA, Vorstandsmitglied SMK
- Roland Wettstein, Vorstandsmitglied SMK
- Stephan Wegelin, Immobilienbewerter FA, Leiter Kommunikation IAA
- Daniel Thoma, Notarusbildung, Immobilienvermarkter und -bewerter FA
- Daniel Dänzer, dipl. Steuerexperte
- Urs Gretler, Finanzplaner FA, Immobilienvermarkter FA

PATRONAT

Schweizerische Maklerkammer SMK-SVIT

DATEN

Das Intensivseminar findet insgesamt an 6 Tagen statt, jeweils am Freitag von 9.00 – 17.00 Uhr und am Samstag von 9.00 – 15.00 Uhr.

- 19. / 20. Oktober 2012
- 02. / 03. November 2012
- 16. / 17. November 2012.

ORT

Renaissance Zürich Tower Hotel, Zürich

TEILNAHMEGEBÜHR

3780 CHF (SVIT-Mitglieder), 4212 CHF (übrige Teilnehmende), inkl. MWST. Darin inbegriffen sind: Seminarunterlagen, Pausengetränke und Mittagessen.

AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN

Siehe Infos auf der nächsten Seite.

ANMELDUNG

Siehe Anmeldetalon 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 Abgrenzungskriterien 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 verlässt Chancen. Dieses Seminar ist eine Wiederholung vom März.

PROGRAMM

- Erarbeitung der erforderlichen Grundlagenkenntnisse
- Hinweise zur korrekten Deklaration von Leistungen im Zusammenhang mit Immobilien
- Immobilienvermietung und Option
- Vorsteuerabzug und Korrekturen bei Nutzungsänderungen
- Parkplätze
- Parahotellerie

- Miteigentum
- Bauen auf eigene und fremde Rechnung
- Übertragung von Immobilien
- Leerstand und vorübergehende Nutzungsänderung
- Nutzungsrechte
- Schadenersatz

ZIELPUBLIKUM

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

REFERENT

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

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 der nächsten Seite.

ANMELDUNG

Siehe Anmeldetalon auf dieser Seite.

ANMELDETALON FÜR SEMINARE UND TAGUNGEN

Intensivseminar Professionelle Vermarktung von Liegenschaften
Okt./Nov. 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 Zusage 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 swiss-tax AG, Köniz BE, dipl. Wirtschaftsprüfer, Betriebsökonom HWV, zugelassener Revisionsexperte, Mitglied MWST-Kompetenzzentrum der Treuhänder-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 dieser Seite.

ANMELDUNG

Siehe Anmeldetalon auf Seite 44.

LEHRGANG BUCHHALTUNGSSPEZIALIST IMMOBILIEN

Auch in diesem Jahr bieten wir wieder die Ausbildung mit SVIT-Zertifikat zum Buchhaltungsspezialisten in Immobilien an. Dieser Lehrgang behandelt praxisbezogene alle buchhalterischen Fragen, die bei der Planung und der Fertigstellung einer Baute und während der Betriebsphase bis zur Sanierung auftreten. Ein Kursteil ist speziell den Lohnabrechnungen (Hauswarte und andere Angestellte) und den in Zusammenhang mit Immobilien auftretenden Steuern gewidmet.

DATEN

Dienstag und Samstag, 08.30–17.30
ab 04.09.2012 bis 15.12.2012

ORT

Technopark, 8005 Zürich

KOSTEN

5022 CHF für SVIT-Mitglieder,
5346 CHF für übrige Teilnehmende,
inkl. MWST

AUSKUNFT UND ANMELDUNG

SVIT Swiss Real Estate School
044 434 78 98,
kathrine.jordi@svit-sres.ch

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.

Quorum Software

Software Stowe Verwaltung DMS Portfolio Makler Internet

www.quorumsoftware.ch

Sachbearbeiterkurse und Branchenkunde KV der SVIT-Mitgliederorganisationen



DIE SACHBEARBEITERKURSE – ANGEPASST AN ARBEITS- UND BILDUNGSMARKT

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

☛ SACHBEARBEITERKURSE

SB1 BEWIRTSCHAFTUNGS- ASSISTENT/-IN SVIT

SVIT Aargau
11.08. – 20.10.2012
Prüfung: 27.10.2012
Berufsschule Lenzburg

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

SVIT Graubünden
01.02. – 06.04.2013
7x Freitag, 18.00 – 21.30 Uhr und
7x Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr
Prüfung 04.05.2013
Hotel ABC, Chur

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

SVIT Ticino
11.01 – 07.06.2013
Venerdì, ore 13.30 – 16.45
Rivera

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

SVIT Zürich
07.01. – 25.03.2013
Montag, 14.30 – 20.45 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 Ostschweiz
12.01.2013 (Start)
Samstag, 08.30 – 11.45 Uhr,
Akademie St. Gallen

SVIT Zürich
09.01. – 10.04.2013
Mittwoch, 18.00 – 20.45 Uhr und
5x 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

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

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 2: 07.01. – 18.03.2013
Montag, 18.00 – 20.45 Uhr
Modul 1: 24.05. – 12.07.2013
Mittwoch, 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, samstags,
Akademie St. Gallen

SVIT Zürich
21.08. – 20.11.2012, Dienstag und
Samstag, Zürich-Oerlikon

☛ COURS D'INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

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

☛ BRANCHENKUNDE

TREUHAND- UND IMMOBILIEN-TREUHAND FÜR KV-LERNENDE

SVIT beider Basel: siehe www.okgt.ch
SVIT Bern: siehe www.okgt.ch
SVIT Graubünden: siehe www.okgt.ch
SVIT Ostschweiz: Auskunft erteilt
Rolf Nobs, Resida Treuhand AG,
Bazenheid, T 071 932 60 20
SVIT Zürich: siehe www.okgt.ch

☛ SRES BILDUNGSZENTRUM

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

NACHDIPLOMSTUDIUM MASTER OF ADVANCED STUDIES IN REAL ESTATE MANAGEMENT (MREM)

Jährlicher Beginn im Herbst,
durchgeführt durch Hochschule für
Wirtschaft Zürich HWZ (www.fh-hwz.ch)

LEHRGÄNGE

**Lehrgang dipl. Immobilien-
Treuhänder/-in (HFP)**
In Zürich ab März 2012
In Ticino da marzo 2013

Lehrgänge Fachausweise 2012

Prüfungsordnung 2007:
– Vertiefung Bewirtschaftung:
an 7 Standorten (je 1x auf Italienisch
und Französisch)
– Vertiefung Bewertung: in Zürich
– Vertiefung Vermarktung: in Zürich
– Vertiefung Entwicklung: in Zürich
Prüfungsordnung 2012:
– Lehrgänge Bewirtschaftung an 6
Standorten (1x auf Italienisch)
– Lehrgang Bewertung in Bern und
Zürich
– Lehrgang Vermarktung in Bern und
Zürich

SVIT Swiss Real Estate School AG

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

Für die Romandie

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

In Ticino

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



REGIONALE LEHRGANGSLEITUNGEN IN DEN SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

Die regionalen Lehrgangslösungen beantworten gerne Ihre Anfragen zu Sachbearbeiterkursen und dem Lehrgang Immobilien-Bewirtschaftung. Für Fragen zu den Lehrgängen in Immobilien-Bewertung, -Entwicklung, -Vermarktung und zum Lehrgang Immobilien-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-Liebefeld
T 031 379 00 00, F 031 379 00 01
hp.burkhalter@burkhalter-immo.ch

REGION OSTSCHWEIZ

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

REGION ROMANDIE

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

REGIONE TICINO

Regionale Lehrgangslösung/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@hzm-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 KAUFMÄNNISCHER 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



Rohrinnensanierung NeoVac «AquaSan»

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

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



IHR PARTNER
FÜR GEBÄUDE- UND
UMWELTECHNIK

NeoVac

RENGGLI

HOLZBAU WEISE



Wir suchen einen

VERKAUFSBERATER (M/W) 100%

mit Herzblut für den Verkauf eines neuartigen Bau- und Wohnkonzepts. Unser neues Produkt bietet wandlungsfähigen Raum für eine zeitgemässe Baukultur. Im kleinen Team packen Sie in Rothrist mit an, beraten und verkaufen schweizweit. Sie sind mitverantwortlich für den Marktaufbau eines innovativen und exquisiten Modulhauses. Dazu benötigen Sie Begeisterungsfähigkeit, Neugierde, Durchhaltewillen sowie eine ausgeglichene Persönlichkeit. Ausserdem verfügen Sie über gute kommunikative Fähigkeiten, vorzugsweise in mehreren Sprachen. Haben Sie eine abgeschlossene Ausbildung in der Planung von Bauprojekten? Verfügen Sie über Erfahrung und Können in der Akquisition oder im Verkauf von Immobilien? Leistungsabhängige Anstellungsbedingungen motivieren Sie? Dann sollten wir uns kennenlernen. Bei uns erwartet Sie ein kollegiales Team, geprägt von einer zukunftsorientierten, familiären Firmenkultur. Senden Sie Ihre Bewerbungsunterlagen mit Foto an Andrea Renggli, Leiterin Personalwesen (andrea.renggli@renggli-haus.ch). Wir freuen uns, Sie kennenzulernen!

Die Renggli AG ist Spezialistin für den energieeffizienten Holzbau. Als Generalunternehmer und Holzbaupartner realisieren wir Bauvorhaben vom Einfamilienhaus bis zu mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden in moderner Architektur.

RENGGLI AG
St. Georgstrasse 2
CH-6210 Sursee
www.renggli-haus.ch



Seit über 20 Jahren die Insider Adresse

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

Ihr Beraterteam in Personalfragen

Talacker 42 8001 Zürich

www.spoerripersonal.ch

Spörri Personalberatung AG

Telefon 044 211 50 56

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

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

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

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

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



W&W Immo Informatik AG ist die führende Entwicklerin und Anbieterin von innovativen Softwareapplikationen für die Immobilienbranche.

Wir suchen

Softwaresupporter (m/w) für ImmoTop®

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

Ihre Voraussetzungen sind idealerweise

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

Wir bieten Ihnen

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

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen, die Sie bitte per Mail an susanne.wolfensberger@wwimmo.ch richten.

W&W IMMO INFORMATIK AG

Obfelderstrasse 39, 8910 Affoltern a. A.

Tel. 044 / 762 23 23 Fax 044 / 762 23 99

www.wwimmo.ch

Facts & Figures aus der Fachkammer STWE

Nach sieben konstituierenden und arbeitsintensiven Sitzungen des Vorstandes der Fachkammer Stockwerkeigentum liegt die erfreuliche Bilanz der bisher aufgenommen Mitglieder bei 15 Firmen. Diese seien an dieser Stelle noch einmal herzlich willkommen geheissen.

FOKUSBEREICHE		
Professionelle Unterstützung durch die Fachkammer Stockwerkeigentum		
Fachkammer Stockwerkeigentum		
Aus- und Weiterbildung „Fit für Stockwerkeigentum“ – Förderung der fachlichen und sozialen Kompetenz	„Die weichen Faktoren“ „Stark in der Sache, sanft in der Form“ Optimale Sitzungsführung = Vertrauen schaffen = „gesunde“ Stockwerkeigentümergeinschaft – Wie?	Gebäudesanierungen: was nun? Hilfestellung/Beratung in Zusammenarbeit mit Baufachleuten Ziel dieser Kompetenz: Kreieren einer Aufbau- sowie Ablauforganisation für erfolgreiche Gebäudesanierungen oder Teilbereiche davon
Hotline Problemlösungen „Von der Praxis für die Praxis“	Auskünfte über juristisch geprägte Problemstellungen	
Informations- resp. Auskunftsportale für BewirtschafterInnen	Die heutige Rechtsordnung – wo besteht Optimierungsbedarf Erneuerungsfonds / solidarische Haftung / etc.	Gratwanderung: Honorar / Aufwand
Engmaschige Betreuung und Beratung unserer ImmobilienbewirtschafterInnen und Dienstleister im Immobilienbereich – regelmässiger Erfahrungsaustausch		

unserer bereits gut ausgebildeten Bewirtschafter/-innen und Immobilientreuhänder/-innen fördern will. Ein Augenmerk gilt auch der heutigen Gesetzgebung, die bereits seit 47 Jahren ohne grössere Revision in Kraft ist. Trotz der positiven Aspekte – auch für die Bewirtschafter – rufen unter anderem ökonomische Entwicklungen das Überdenken von gewissen Artikeln auf den Aktivitätenplan der Fachkammer: z. B. eine zwingende Regelung der Handhabung des Erneuerungsfonds, die solidarische Haftung der Stockwerkeigentümer resp. eine verbesserte, bzw. vereinfachte Sicherstellung von Zahlungsausständen usw.

Mit einer Mitgliedschaft in der Fachkammer Stockwerkeigentum leisten Sie einen Beitrag zur Professionalisierung des Stockwerkeigentums. Sie helfen sicherzustellen, dass unsere Immobilienfachleute auch in Zukunft Stockwerkeigentum nicht nur als den «Anfang allen Übels» sehen. Wir freuen uns, auf interessante Fragestellungen und Diskussionen. ●



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

PETRA GROGNUZ*

ERSTE VERANSTALTUNG IM NOVEMBER. Die Fachkammer Stockwerkeigentum setzt sich hohe Ziele, um ein umfangreiches Angebot in allen Belangen rund um das Stockwerkeigentum auszuarbeiten. Am 21. November 2012 – wie bereits in der «Immobilien» vom Juli 2012 angekündigt – findet eine erste Veranstaltung der Fachkammer Stockwerkeigentum

über den Sinn und Zweck der Kammer zu erfahren. Prof. Dr. iur. Amédéo Wermelinger wird als Gastredner über eine spannende und aktuelle Thematik aus dem Stockwerkeigentum sprechen und Fragen beantworten.

Die Fachkammer setzt sich klare Ziele. Das Bewirtschaften von Stockwerkeigentum mit einer stetig wachsenden Zahl an Objekten stellt immer höhere Ansprüche an uns alle. Die Fachkammer Stockwerkeigentum will sich dieser Herausforderung stellen und mit einer Reihe von Kompetenzzentren auf die individuellen und aktuellen Problemstellungen in der Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum eingehen. Das abgebildete Schema zeigt, in welchen Bereichen die Fachkammer professionelle Unterstützung in praktischen und rechtlichen Fragen anbieten und die fachliche und soziale Kompetenz

„Die Kammer will den steigenden Anforderungen an die Verwaltungen ein adäquates Angebot für die Mitglieder gegenüberstellen.“

in den VIDMARhallen in Liebefeld, Bern, statt. Die Mitglieder der Fachkammer STWE, jene, die es werden wollen und «Freunde des Stockwerkeigentums» sind herzlich eingeladen, diesem interessanten Anlass beizuwohnen und mehr

fachliche und soziale Kompetenz

ANZEIGE

Keiner da? Kein Problem: Techem liest per Funk ab.

Mit der Techem Funklösung lassen sich die Verbrauchsdaten auch ohne Betreten der Wohnung erfassen. Praktisch für die Bewohner und komfortabel für Sie. Denn zusätzliche Abbestimmungen oder Verbrauchsschätzungen gehören damit der Vergangenheit an. Nutzen auch Sie das Techem Funksystem und sparen Sie mit uns Zeit und Aufwand.

Techem (Schweiz) AG
 Steinhilfenstr. 35 • 8032 Liestal
 Telefon: 043 455 89 00
 www.techem.ch

Nachrüsten vs. Bestandesschutz

► **Immer wieder kommt die Frage auf, ob bestehende Bauten den aktuellen Normen entsprechend um- oder nachgerüstet werden müssen oder ob Bestandesschutz eingreift. Auch bei bestehenden Treppenanlagen ist dieses Thema gegenwärtig. Die neue SIA-Norm 358 schreibt weiterhin Handläufe vor – die Ausnahme für vom Eigentümer selbst genutzte Wohnbauten ist aber weggefallen.**

Daher müsste nun gemäss der aktuellen SIA-Norm 358, die als anerkannte Regel der Baukunde rechtsverbindlichen Charakter hat, auch in vom Eigentümer selbst genutzten Wohnbauten jede Treppe mit mehr als 5 Stufen einen Handlauf haben. Bei Gebäuden, in denen Behinderte und Gebrechliche normalerweise anzutreffen sind, braucht die Treppe schon ab 2 Tritten und sogar beidseitig einen Handlauf. Das gleiche gilt für Fluchttreppen, unabhängig von der Anzahl der Stufen.

NACHRÜSTUNGSPFLICHT? Es fragt sich nun, ob für den Eigentümer eine Nachrüstungspflicht gilt. Diese könnte sich aus den kantonalen oder kommunalen baurechtlichen Vorschriften ergeben. Meist sind die kantonalen Bauernormen jedoch so gefasst, dass eine Pflicht zur baulichen Anpassung an den neuesten Stand der Sicherheitsmassnahmen nicht vorgeschrieben ist.

Jedoch können die zuständigen Behörden (z.B. Baupolizei) nach kantonalem Recht Massnahmen treffen um erhebliche Gefährdungen der Sicherheit zu vermeiden. So kann gemäss § 358 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich die Behörde Verbesserungen unabhängig von Änderungsbegehren des Grundeigentümers anordnen, wenn dadurch erhebliche polizeiliche Missstände beseitigt werden. Als ein solcher Missstand kann auch das Fehlen eines vorgeschriebenen Handlaufs gewertet werden, denn wenn die Treppe nicht für Jedermann sicher begehbar ist, liegt eine Gefahr für Leib, Leben und Gesundheit vor.

HAFTUNGSRISIKO. In die Überlegungen des Eigentümers, ob ein Handlauf nachgerüstet werden soll oder ob etwa finanzielle oder ästhetische Gründe dagegen sprechen, sollten auch die haftungsrechtlichen Konsequenzen mit einbezogen werden. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang vor allem Art. 58 Obligationenrecht, wonach der Werkeigentümer zivilrechtlich auch für

diejenigen Schäden haftet, die auf den mangelhaften Unterhalt seines Gebäudes (Werkes) zurückzuführen sind.

Auch die Beratungsstelle für Unfallverhütung (bfu) weist darauf hin, dass die Bundesgerichtliche Rechtsprechung aus diesem Artikel ableitet, dass sich der Werkeigentümer nicht ohne weiteres darauf berufen kann, sein Werk sei seinerzeit nach den Regeln der Baukunst erstellt worden und gelte somit auch noch nach Jahren als mängelfrei. Der Eigentümer muss demnach der Entwicklung der Technik Rechnung tragen und sein Gebäude allenfalls dem neueren Stand der Sicherheitsmassnahmen anpassen. Je einfacher und billiger diese Verbesserungen hätten vorgenommen werden können, desto eher waren sie zumutbar und desto strenger wird der Richter bei der Beurteilung der Mangelhaftigkeit sein.

HANDLAUF – EINFACH UND SCHNELL NACHZURÜSTEN. Ein nunmehr auch für vom Eigentümer selbst genutzte Wohnbauten vorgeschriebener Handlauf kann einfach und schnell nachgerüstet werden. Der Ein- bzw. Anbau eines Treppenhandlaufes stellt keine grosse bauliche Veränderung dar und die Nachrüstung birgt keine unverhältnismässig hohen Kosten. Daher kann sich der Eigentümer im Fall eines gerichtlichen Verfahrens kaum auf die Unzumutbarkeit der Nachrüstung berufen. Mit einer periodischen Überprüfung und Verbesserung der Sicherheit der Bauten durch eine Fachperson trägt der Eigentümer zur Sicherung und Werterhaltung und somit zur Unfallprävention bei und reduziert gleichzeitig sein eigenes Haftungsrisiko; so auch die Empfehlung der bfu.

Anja Kastner, Juristin bei Treppensicherheit Schweiz
www.treppensicherheit.ch

Die Firma Flexo-Handlauf in Winterthur hat sich auf die Nachrüstung von Handläufen spezialisiert und ist in der gesamten Deutschschweiz vertreten. Fachlich qualifizierte Mitarbeiter beraten vor Ort und die Montageteams arbeiten zuverlässig und sauber – denn der Mensch ist der Massstab, so der Firmenleitspruch.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
Flexo-Handlauf
Seenerstrasse 201,
8405 Winterthur
Tel. 052 534 41 31
www.flexo-handlauf.ch



Hier fehlt der gesetzlich vorgeschriebene Handlauf. Bild: treppensicherheit.ch



Nachgerüstet mit einem wandseitigen Handlauf, wo die Stufen breiter und sicherer sind. Bild: Flexo-Handlauf



Nachgerüstet mit beidseitigen Handläufen im Öffentlichen zugänglichen Gebäuden. Bild: Suva

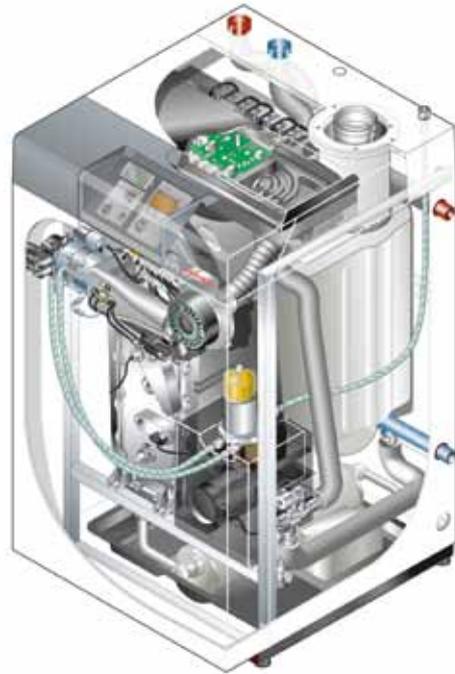
Weishaupt sieht weiterhin Zukunft in der Ölheiztechnik

Innovative Ölbrennwerttechnik setzt neue Massstäbe

► Heizen mit Öl wird auch in Zukunft eine wichtige Rolle in der Energieversorgung spielen. Zukünftig wird es vor allem darum gehen, das grosse Energieeinsparungspotenzial welches im Sanierungsmarkt steckt durch den Einsatz von Geräten mit hoch effizienten Wärmeerzeugungssystemen zu nutzen. Dass Kesselhersteller noch immer in die Ölheiztechnik investieren und neue Produkte entwickeln, bestätigt die grosse Bedeutung des flüssigen Energieträgers für die Zukunft. Weishaupt setzt mit der Entwicklung des neuen Thermo Condens erneut auf die moderne Ölheiztechnik und unterstreicht mit der Einführung des neuen Brennwertkessels die Bedeutung am Markt.

Mit dem Weishaupt Thermo Condens (kurz WTC-OB) hat Weishaupt nicht nur eine Kompaktwärmezentrale mit Brennwerttechnik entwickelt, sondern ein innovatives Wärmeerzeugungssystem realisiert, welches bei genauer Betrachtung mit vielen technischen Raffinessen überzeugt, die sowohl dem Endkunden wie auch dem Installateur grossen Nutzen bieten. Dank dem Leistungsbereich bis 45 kW kann ein grosses Marktpotenzial, speziell im Sanierungsbereich erschlossen und genutzt werden.

Der Kesselblock, der Ölbrenner und die Steuerung und Regelung bilden wie bei allen Kompaktgeräten die Hauptelemente. Eine hohe Wärmeleitfähigkeit und damit gekoppelten effizienten Wärmeübertragung an das Heizungssystem, wird dank einem wärmeisolierten Aluminium-Wärmetauscher garantiert. Speziell geformte Heizwasserkanäle sowie eine abgestimmte Geometrie der Abgasführung, welche die Wärme, die in den Abgasen enthalten ist bis zur Kondensation nutzen, sorgen für diesen effizienten Wärmeaustausch. Der Wärmeinhalt des Brennstoffes kann so bis fast zu 100% genutzt werden. Dieser sparsame Heizbetrieb wird aber nicht nur durch das ausgeklügelte System des Wärmetauschers bestimmt. Einen wesentlichen Anteil an die hohe Effizienz leiste der eingebaute Zweistufen-Blaubrenner, mit dem in der Praxis mehrfach bewährten Purflam System. Die benötigte Ölmenge wird durch eine Zweistufenpumpe gefördert. Für die notwendige Verbrennungsluft sorgt für die beiden Laststufen ein Gebläse, welches durch einen drehzahlgesteuerten Motor angetrieben wird. Dank dem Zweistufenbetrieb kann die Leistung dem saisonal wechselnden Energiebedarf angepasst werden. Eine konstant saubere Verbrennung mit niedrigen Emissionswerten und ein hoher



Der Blick hinter die Verschalung zeigt die Hauptkomponenten innovativen Gesamtsystems. (Quelle Weishaupt)

Wirkungsgrad sind somit über die gesamte Heizperiode gewährleistet.

Der bodenstehende WTC-OB besteht nicht nur durch seinen exzellenten Nutzungsgrad beim Betrieb des Brenners. Der Bedarf an elektrischer Energie lässt sich sehen. Dank dem Einsatz von Pumpen, die der Effizienzklasse A entsprechen, resultiert ein Bereitschaftsaufwand von weniger als 4 Watt. Die Jahresstrommenge eines 4-Personenhaushaltes kann während der Betriebszeit von 15 Jahren, dank den eingesetzten Hocheffizienzpumpen eingespart werden.

Zu den drei wichtigsten Elementen einer Kompaktanlage gehören nebst dem Brenner und dem Kessel auch die Steuerung und Regelung. Als Basiseinheit dient der im Schaltfeld direkt eingebaute Condes-Manager. Die integrierte, witterungsgeführte Regelung steuert den Brenner und somit die Wärmebereitstellung. Eine Fernbedienungsstation, die entweder im Kesselschaltfeld eingebaut, oder in einem separaten Raum montiert werden kann, ein Erweiterungsmodul für den Einsatz beim Anschluss von verschiedenen Heizkreisen ergänzen das Reglerprogramm. Mittels eines Kommunikationsmoduls in Kombination mit einem PC kann die Anlage ferngesteuert und überwacht werden.

INNOVATIVE SENSORIK SORGT FÜR OPTIMALE BETRIEBSWEISE UND HOHE SICHERHEIT. Eine moderne Ölbrennwertheizzentrale stellt im Gegensatz zur klassischen

Kessel-Brennerkombination ein komplexes System dar. Eine optimale Funktion mit hoher Energieeffizienz ist von verschiedenen, aufeinander einflussnehmenden Faktoren abhängig. Mit einer innovativen Sensorik gelingt es Weishaupt, die verschiedenen Einflüsse zu erfassen, die Messwerte mit denjenigen für einen optimalen Betrieb zu vergleichen und bei deren Abweichungen die notwendigen Korrekturmaßnahmen einzuleiten. Einige Beispiele bestätigen die hohe Intelligenz. So sorgt ein Zuluftfühler, der die Ansauglufttemperatur für den Brenner misst, dafür, dass auch bei unterschiedlichen Lufttemperaturen die für den Brennerbetrieb notwendige Luftmenge angesaugt wird. Diese Funktion sichert einen konstanten Brennerbetrieb bei unterschiedlichen Betriebsverhältnissen. Der Feuerraum-Sensor überwacht die Druckverhältnisse im Brennraum des Heizkessels und macht bei Abweichung vom Sollwert frühzeitig auf einen nicht mehr optimalen Betriebszustand aufmerksam. Ein Wassersensor informiert über den Anlagedruck im Heizkreislauf. Mittels Temperaturfühlern im Kessel wird die Heizwassertemperatur an drei Punkten erfasst. Die Regelung kann dank diesen Temperaturwerten das Einschalten des Brenners minimieren, unnötige Brennerstarts verhindern und die Brennerlaufzeit optimieren.

Eine hohe Betriebssicherheit und ein sparsamer Betrieb werden dann erreicht, wenn bereits bei der Inbetriebnahme der Anlage fachkun-



Ein System mit Zukunft. Der bodenstehende Ölbrennwertkessel Weishaupt Thermo Condens besticht durch seine innovative Technik sowie seine Eleganz. Montagebeispiel mit Wassererwärmer und vormontierten Pumpengruppe. Gut sichtbar sind auch der Abgasanschluss und die Zuführung der Ölleitung. (Quelle Weishaupt)



Das raffinierte Wärmeerzeugungssystem von Weishaupt mit seinen technischen Raffinessen und dem Nutzungsgrad von beinahe 100 %, überzeugt Hausbesitzer genauso wie Installateure. (Quelle Weishaupt)

dige Arbeit geleistet wird. Dank eines elektronischen Inbetriebnahmeassistenten, der in der Regeleinheit im Kessel direkt eingebaut ist, wird der Feuerungsfachmann bei seiner Arbeit durch einen chronologischen Ablauf geführt. Fehlmanipulationen werden so verhindert und die fachlich korrekte Inbetriebsetzung garantiert.

KOMPAKT AUCH IN SACHEN TRANSPORT, ANSCHLUSS UND MONTAGE. Der WTC-OB überzeugt nicht nur durch seine technischen Raffinessen. Auch beim Transport, dem Aufstellen im Heizraum und der Montage hat er einiges zu bieten. Das Einbringen wird durch Transporthilfen erleichtert. Die hydraulischen Anschlüsse für die Heizung, der Anschluss eines Wassererwärmers oder Solarspeichers, der Anschluss für das kombinierte Luftansaug- und Abgasrohr sind so angeordnet, dass das Gerät platzsparend an eine Wand, oder in eine Ecke platziert und abgeschlossen werden kann. Ein umfangreiches Sortiment von hydraulischen Komponenten wie vormontierte Armaturengruppen dient der zeitsparenden Montage und Inbetriebsetzung.

Das durchdachte Anschlusskonzept mit werkseits vormontierten

Elementen wird auch im Bereich der Elektrokomponenten konsequent angewendet. Dank codierten Elektrosteckern ist ein bequemer Elektroanschluss sichergestellt. Somit sind auch in diesem Funktionsbereich eine zeitsparende Installation und eine hohe Betriebssicherheit garantiert.

Der Anschluss des Zweistufenbrenners an den Öltank ist kesselseitig vorbereitet. Ein Ölfilter mit Luftabscheider ist innerhalb der Kesselverschalung eingebaut. Der Luftabscheider sorgt dafür, dass Luftblasen, die sich beim Ansaugen des Brennstoffes bilden können, kontrolliert über die Brennerdüse abgeleitet werden. Das System verhindert dank seiner geschlossenen Bauweise und Anordnung eine mögliche Geruchsbildung durch den Brennstoff. Die Ölleitung zum Tank kann auf einfache Art und Weise durch den Installateur vorgenommen werden.

Eine hohe Aufmerksamkeit erhielten bei der Entwicklung der neuen Kompaktanlage die Versorgung des Brenners mit der notwendigen Luftmenge und die Abgasführung. Im speziellen wurde auf eine möglichst grosse Laufruhe der Anlage geachtet. Ansaugluft und Abgas werden in einem

Doppelrohr aus Kunststoff geführt. Innerhalb der Kompakteinheit wurde ein Geräuschdämpfer integriert, der für grosse Laufruhe beim Betrieb der beiden Brennerstufen sorgt.

FLEXIBLE BRENNSTOFFWAHL ALS WICHTIGES ARGUMENT. Im Markt stehen heute verschiedene Brennstoffqualitäten zur Verfügung. Weishaupt empfiehlt den Einsatz von Ökoheizöl schwefelarm mit einem maximalen Schwefelgehalt von 50 ppm. Dies unter anderem aus lufthygienischen Gründen. Die Emissionsvorschriften werden somit weit unterschritten. Dank der extrem sauberen Verbrennung, die mit Ökoheizöl schwefelarm gewährleistet wird, leistet der Brennstoff auch einen wichtigen Anteil an der hohen Energieeffizienz. Der Einsatz von Heizöl Euroqualität, mit einem Schwefelgehalt von max. 1000 ppm ist grundsätzlich möglich. Dies erleichtert den Einsatz der neuen Einheit im Sanierungsmarkt. Nach dem Einbau des WTC-OB kann noch im Öltank vorhandenes Heizöl ohne Einschränkung weiter verwendet werden. Auch für zukünftige Brennstoffe mit einem Bioanteil bis zu 10 %, ist der Ölbrennwertkessel geeignet. Beim Betrieb des WTC-OB wird aus den Abgasen Wasserdampf als Kondensat

ausgeschieden. Grundsätzlich kann dieses Kondensat ohne Neutralisation direkt in die Kanalisation eingeleitet werden. Für Anlagen, bei denen das Kondensat in ein höher liegendes Ablaufrohr gefördert werden muss, steht im Lieferprogramm ein Kondensatsammelgefäss, welches im Spezialfall auch als Neutralisationseinrichtung dient, und eine Hebepumpe zur Verfügung.

Mit der Entwicklung und Realisierung des bodenstehenden Ölbrennwertkessels Thermo Condens hat Weishaupt einen weiteren Meilenstein in der Ölheiztechnik gesetzt.

Produziert wird der Ölbrennwertkessel wie alle anderen Heizsysteme im eigenen Werk in Sennwald / SG. Aus der Schweiz, für die Schweiz.

▶ WEITERE INFORMATIONEN

Weishaupt AG
 Brenner und Heizsysteme
 Chrummacherstrasse 8
 CH-8954 Geroldswil ZH
 Telefon 044 749 29 29
 Telefax 044 749 29 30
 E-mail info@weishaupt-ag.ch
 Internet www.weishaupt-ag.ch
 Wetter www.meteocentrale.ch

Prozesse optimieren und Kosten senken

Als Energiedienstleister entwickelt ista konsequent nachhaltige Dienstleistungen für die Immobilienwirtschaft zur Einsparung von knappen Ressourcen

Energie wird immer teurer – in wenigen Bereichen hat dieser Fakt so grosse Auswirkungen wie in der Immobilienwirtschaft. Rund 50 Prozent des Gesamtenergiebedarfs entfällt auf Gebäude. Das Ziel, Energie einzusparen und effizient zu nutzen hat deshalb in der Gebäudewirtschaft hohe Priorität. Energiedienstleister wie ista tragen mit ihren Produkten und Lösungen massgeblich dazu bei, dass Energie effizient eingesetzt wird. Das Unternehmen ist weltweiter Marktführer für die verbrauchsgerechte Erfassung und Abrechnung von Energie, Wasser und Hausnebenkosten. Die Dienstleistungen reichen von der Lieferung und Installation von Messgeräten über die Verbrauchserfassung bis hin zur verbrauchsabhängigen Abrechnung. Interessiert an diesen Dienstleistungen sind vor allem Hausverwalter, Hauseigentümer und Energieversorgungsunternehmen. Zusätzlich entwickelt ista nachhaltige Lösungen im Bereich Energiemanagement Services, damit knappe Ressourcen eingespart werden.

SERVICE NACH MASS DURCH DIE INDIVIDUELLE ABRECHNUNG DER ENERGIEKOSTEN.

Mit der verbrauchsabhängigen Abrechnung von Energie gewährleistet ista Transparenz und Gerechtigkeit für alle Seiten. Auf Wunsch übernimmt ista die komplette Prozesskette – von der Erfassung der Daten vor Ort bis hin zur umfassenden Hausnebenkostenabrechnung – und reduziert dadurch den Arbeitsaufwand für Verwalter und Eigentümer. Dabei werden die Daten mit innovativer Messtechnik präzise ausgelesen – rechtssicher und fehlerfrei. Der Abrechnungsservice von ista beinhaltet die Abrechnung von Heizkosten, Warm- und Kaltwasserkosten sowie bei Bedarf auch der Hausnebenkosten. Die Kunden erhalten eine übersichtliche Gesamt-abrechnung aller Nebenkosten pro

Mieter, einschliesslich der rechtssicheren Einzelabrechnungen. Die Kunden können die Art der Abrechnung nach individuellem Bedarf definieren und jederzeit um weitere Leistungen ergänzen. ista erstellt jährlich Millionen von Abrechnungen und die Vermieter profitieren bei der Abwicklung somit von der jahrzehntelangen Erfahrung des Energiedienstleisters.

ENERGIEDATENMANAGEMENT FÜR MEHR TRANSPARENZ UND ENERGIEEFFIZIENZ.

Neben dem klassischen Abrechnungsservice können sich die Vermieter für eine noch grössere Transparenz der Energiedaten entscheiden: Das Energiedatenmanagement von ista ermöglicht umfassende, zeitnahe und jederzeit abrufbare Informationen des Energieverbrauchs für Verwalter und Mieter. Voraussetzung dafür ist die Ausstattung der Liegenschaft mit dem modernen Funk-Erfassungssystem symphonic sensor net von ista, womit ein ganzheitliches System zur Erfassung und Kontrolle der energieartenübergreifenden Verbräuche zur Verfügung steht. Primäres Ziel ist es, die erfassten Verbrauchsdaten monatlich verständlich aufzubereiten und online im ista Webportal bereitzustellen. Zahlreiche Vergleichsmöglichkeiten wie beispielsweise der Liegenschafts- und der Zeitreihenvergleich erlauben es Vermietern und Verwaltern, den energetischen Zustand des eigenen Immobilienbestandes online zu bewerten und Handlungen abzuleiten. Mieter hingegen erhalten eine zeitnahe Rückmeldung und sind dadurch in der Lage, ihr Energieverbrauchsverhalten zu überprüfen und anzupassen.

Durch die Produktlösungen von ista werden Immobilienverwalter und Eigentümer erheblich entlastet. Dadurch können sie sich auf das Wesentliche ihrer Arbeit konzentrieren und gleichzeitig einen Beitrag für mehr Energieeffizienz in Gebäuden leisten.

WEITERE INFORMATIONEN

ista swiss AG
www.ista-swiss.ch



Jederzeit überall abrufbar: die ista-Energiekostenübersicht



Der intelligente Datensammler von ista: memonic 3

Nuos – der neue Wärmepumpen-Wassererwärmer von Domotec

► **Energie wird immer kostbarer und teurer. Der sparsame Umgang mit der Energie und der sinnvolle Einsatz regenerativer Energien bei gleichzeitiger Steigerung von Komfort, Behaglichkeit und Sicherheit entsprechen einem aktuellen Anspruch in der Bau- und Renovationsbranche. Mit dem Wärmepumpen-Wassererwärmer Nuos bietet Domotec neu eine Stromsparende Alternative zum Elektrowassererwärmer an.**

DIE VORTEILE DES NUOS-WASSERERWÄRMER AUF EINEN BLICK. Der Wärmepumpen-Wassererwärmer Nuos von Domotec verbindet eine Wärmepumpe mit einem Wassererwärmer von 200, 250 oder 300 Litern. Dabei nutzt er, je nach Installation, die Raum- oder Aussenluft, um das Warmwasser zu produzieren. Die Wirksamkeit im Energiebereich lässt sich dabei durch den COP-Leistungskoeffizienten messen. Nuos verfügt über einen COP von 3,1 bis 3,7 je nach Temperatur der Umgebungsluft (nach EN 255-3). Das bedeutet, dass für 1 kW Strombezug 3,1 bis 3,7 kW Heizleistung generiert wird. Gegenüber einem herkömmlichen Elektro-Wassererwärmer lassen sich dadurch rund 70 % Energiekosten im Jahr einsparen.

Abgesehen von den überzeugenden Energie-Leistungen punktet Nuos mit weiteren Vorzügen: er leistet eine aktive Wärmerückgewinnung, ist sehr leise im Betrieb, lässt sich einfach bedienen, ist leistungsstark und benötigt wenig Platz. Ausserdem ist er in vier

verschiedenen Ausführungen erhältlich: mit je 200 oder 250 Liter Inhalt, mit 250 Liter Inhalt und zusätzlichem Wärmetauscher oder mit 300 Liter Inhalt als Split-Version

NUOS IM EINSATZ. Der Wärmepumpen-Wassererwärmer Nuos von Domotec ist auf einen zwei bis fünfköpfigen Haushalt ausgelegt. Bei einer Umgebungslufttemperatur bis -5° C – und ohne elektrische Zusatzheizung – produziert er Warmwasser bis zu 62 °C. Unter diesen Bedingungen lassen sich mit dem Modell SWPL 200 bis zu 360 Liter und mit dem Modell SWPL 250 bis zu 455 Liter warmes Wasser à 40 °C beziehen.

SINNVOLLE INTEGRATION. Nuos lässt sich auf vielseitige Art und Weise betreiben: Mit Einbezug der Aussenluft oder aufgestellt in der Waschküche oder im Heizungsraum, von wo die Abwärme des Tumblers, respektive des Heizungsraumes genutzt wird. Als weitere Variante lässt sich Nuos auch im Vorratsraum integrieren, wo die Zu- und Abluft einem Nebenraum entnommen wird und gleichzeitig zur Kühlung und Entfeuchtung zurückgeführt werden kann.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
Domotec AG
Roger Allaman / Product Manager
Lindengutstrasse 16
4663 Aarburg
Telefon 062 787 87 87
Telefax 062 787 87 00
Email r.allaman@domotec.ch



Domotec Nuos – Waschküche



Domotec Nuos – Badezimmer

Auf die Zukunft setzen

► **Der nachhaltige Umgang mit Ressourcen ist in der heutigen Zeit ein Gebot, das alle Lebensbereiche umfasst. Gerade bei der Heizung bieten sich da unzählige Möglichkeiten in Sachen erneuerbare Energien. Techniken wie Solarenergie, Fotovoltaik, Öl- und Gasheizung, Wärmepumpen oder Pelletfeuerung haben riesige Fortschritte gemacht.**

Pellets-Holzheizungen etwa, in den skandinavischen Ländern seit längerem verbreitet, sind seit ca. 10 Jahren in der Schweiz erhältlich. Pellets sind umweltfreundlich, da sie eine Restenverwertung des nachwachsenden Rohstoffs Holz darstellen, zudem sind sie durch die Pressung aus Sägereiabfällen kompakt und platzsparend. Die Tarag AG ist am Puls der Zeit und arbeitet in allen Bereichen der Heizung mit erneuerbaren Energien mit bewährten, kompetenten Fachunternehmen.

BEWÄHRTES OPTIMIEREN. Wer mit Öl heizt, kann seine Heizungsanlage für Betrieb und Nutzung präzise regulieren lassen. Denn eine optimierte Brennwertnutzung minimiert die Schadstoffemissionen. Das ist gut für die Umwelt und auch fürs Budget. Doch die beste Regulierung nützt nichts, wenn eine Verschmutzung im Tank die Heizungsanlage stilllegt. Deshalb ist eine Tankrevision durch den Fachmann auf jeden Fall angesagt und zudem gemäss Gewässerschutzverordnung zwingend.

TATEN STATT WORTE. Als kompetenter Partner ist die Tarag AG u.a. Mitglied bei GEAK (Gebäudeenergieausweis der Kantone), CITEC-Suisse (Verband für Gewässerschutz und Tankanlagen), Swissolar (Fachverband für Solarenergie) und SIA (Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein).

Der GEAK® zeigt auf, wie viel Energie ein Gebäude im Normbetrieb benötigt.

Damit ist eine Beurteilung der energetischen Qualität möglich, die im Hinblick auf zu erwartende Energiekosten und Komfort mehr Transparenz für Kauf- und Mietentscheide schafft. Zusätzlich zeigt der GEAK® mit einer Sanierungsempfehlung auch das energetische Verbesserungspotential auf.

Tarag bietet modernste, ganzheitliche Lösungen im Neubau und Sanierungsbereich für Wärme-

erzeugung und Wärmeverteilung sowie für die Gebäudehülle. In gezielten Kundengesprächen wird eine optimale Lösung für ihre Liegenschaft ermittelt und umgesetzt.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
Tarag Service AG
Sonnenweg 14
4153 Reinach BL Schweiz
Tel. +41 61 711 33 55
www.tarag.ch



Solaranlagen werden vom Bund und Kanton gefördert

EXPO REAL 2012 – Wo die Fäden zusammenlaufen

► **Vom 8. bis 10. Oktober 2012, Montag bis Mittwoch, findet die 15. EXPO REAL auf dem Gelände der Messe München statt. Direkt nach dem Oktoberfest lädt die grösste Europäische Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen die Immobilienbranche ein, sich hier mit Kollegen, Partnern und Kunden auszutauschen und über neue Projekte und Anlagestrategien zu informieren.**

Die EXPO REAL präsentiert sich auch dieses Jahr weiterhin stabil. Mit sechs Hallen und damit 64 000 Quadratmetern Ausstellungsfläche bleibt die Anzahl der Hallen konstant zum Vorjahr. Einige Aussteller melden sogar mit grösseren Ständen an, unter anderem Frankreich und die Schweiz. Zudem nimmt der Trend zum Gemeinschaftsstand weiter zu. Unternehmen nutzen die Chance sich unter dem Dach von Städten, Regionen und Ländern zu beteiligen und damit Synergien zu nutzen und Kosten zu sparen. Bisher haben schon 15 internationale Pavillons ihre Teilnahme zugesagt: Barcelona, Finnland, Frankreich, Göteborg, Kroatien, Luxemburg, Moskau, Niederlande, Saint Petersburg, Schweiz, Serbien, Slowenien, die USA sowie zwei Gemeinschaftsstände aus Österreich: Österreich und Wien – Europas Mitte.

EXPERTEN LADEN ZUM DIALOG. In den vier Foren erwartet die Besucher ein umfangreiches Konferenzprogramm.

Das EXPO REAL FORUM steht 2012 unter dem Motto «Kennzeichen». Die Messe beginnt am Montag mit dem das Kennzeichen D welches für Deutschland und Demografie steht. Diskutiert wird zum Beispiel «Deutschland in Europa, Europa im Wandel: Was heisst das für die Immobilienwirtschaft?» und «Migration: Wer sind die (neuen) Nutzer von morgen?». Am Dienstag, den zweiten Messetag, stehen die Kennzeichen E für Entwicklung und F für Finanzierung. Themen sind hier unter anderem «Auslaufende Finanzierungen und Verbriefungen: Was passiert 2013 und 2014?» und «Wo das Geld sitzt: Was und wo suchen institutionelle Investoren in

Europa?». Am letzten Messetag dreht sich dann alles um das Kennzeichen I wie Investment. Experten diskutieren «Public or private? Wie sieht die Zukunft der verschiedenen Investmentvehikel aus?» oder auch «Von McProfits zum Bürger King: Stoppt frühzeitige Bürgerbeteiligung Konfliktpotenzial? Planungsschritte für Investoren».

Hotel, Logistik, Einzelhandel und Büroimmobilien – das sind die Themen des SPECIAL REAL ESTATE FORUMS. Das INVESTMENT LOCATIONS FORUM widmet sich Fragestellungen internationaler Investitionsstandorte. Internationale Experten analysieren die Potentiale wie auch die Chancen und Risiken der Immobilien- und Investitionsmärkte unter anderem in Luxemburg, Österreich, Polen, die Türkei und Brasilien. Das PLANNING & PARTNERSHIPS FORUM zeigt die Herausforderungen und Visionen aus den Bereichen des Facility Managements, der Stadtentwicklung, der Architektur und Stadtplanung auf. Der CareerDay, welcher Karrieren in der Immobilienwirtschaft vorstellt, ist ebenfalls fester Bestandteil.

Ein Highlight des Konferenzprogramms ist das Impulsreferat von Dr. Peter Ramsauer MdB, Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Im EXPO REAL FORUM wird er am ersten Messetag, Montag, 8. Oktober 2012, 14.00 Uhr bis 14.50 Uhr einen Vortrag zum Thema «Entwicklung von Ballungsräumen – Investoren als Chance» halten. Anschliessend gibt es eine Diskussionsrunde.

Einen weiteren Höhepunkt bietet der Facility Management Tag ebenfalls am Montag, 10.30 Uhr bis 17.00 Uhr, der sich zwei Themenschwerpunkte gesetzt hat: «Energiewende: Einfluss auf Immobilien und Facility Management» und «Spezialimmobilien und FM – Best Practice». Den Auftakt macht Rezzo Schlauch, Rechtsanwalt und ehemaliger Staatssekretär im Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, mit einem Vortrag zum Thema «Energiewende als Treiber für Produkte und Dienstleistungen – Zeitzeuge Grüner Politik».

LOGREALCAMPUS. Erstmals präsentiert sich dieses Jahr LogRealCampus, ein Gemeinschaftsstand der Logistikindustrie, auf der EXPO REAL. Ihre Teilnahme zugesagt, haben bereits der DHM Deutsche Hallenmiete, Fraunhofer IIS, Goodman, GSE, Köster GmbH, Lager[flaeche], Loginvest und Niedersachsenpark.

Begleitend dazu gibt es am Dienstag, 9. Oktober die Diskussionsrunden «Let's talk logistics» im SPECIAL REAL ESTATE FORUM des Konferenzprogramms der EXPO REAL. Themen sind zum Beispiel «Green Logistics: Nachhaltige Logistikstandorte – Eine kritische Zwischenbilanz» und «Logistikansiedlung = Flächenvernichter oder Jobmaschine?»

HOSPITALITY INDUSTRY DIALOGUE.

Zum zweiten Mal wird es auf der Messe einen Gemeinschaftsstand «World of Hospitality» geben. Nach der erfolgreichen Premiere im vergangenen Jahr hat sich die Grösse des Standes zur EXPO REAL 2012 verdoppelt. Mit am Stand sind Accor Hospitality, bbg Consulting, Christie & Co, Grand City Hotels, Hotour Hotel Consulting, InterContinental Hotels Group, Jung & Schleicher Rechtsanwälte, Kohl & Partner Consulting, Lindner Hotels & Resorts, Siemens Financial Services sowie Treugast Unternehmensberatung.

Im SPEZIAL REAL ESTATE FORUM findet zudem am Montag, 8. Oktober 2012 in der Halle C2 die Hotelkonferenz

«Hospitality Industry Dialogue» statt. Sie ist seit Jahren ein wichtiger Bestandteil auf der EXPO REAL und vereint Hotelbetreiber, -entwickler und -finanzierer, die aktuelle Trends und Themen der Branche diskutieren.

AWARDS. Der Prime Property Award wird zum dritten Mal auf der EXPO REAL verliehen, ausgelost von der Union Investment Real Estate GmbH. Der Award steht unter dem Motto «Recognising Leadership in Sustainability» und wird vergeben an europäische Immobilieninvestments, die ökologische und soziokulturelle Nachhaltigkeit mit wirtschaftlichem Erfolg verbinden. Die Preisverleihung findet im Rahmen der «Sustainable Investment Conference «The next generation of Sustainability» am Dienstag, 9. Oktober 2012, 10.30 Uhr bis 13.30 Uhr im PLANNING & PARTNERSHIPS FORUM in der Halle A2 statt.

BESUCHERREGISTRIERUNG. Besucher der EXPO REAL können das Eintrittsticket bequem online buchen. Einfach über die Online-Besucherregistrierung anmelden, registrieren, das EXPO REAL-Ticket kaufen und zu Hause ausdrucken. Mit dem Print@home Ticket geht es dann direkt auf die Messe.

► **WEITERE INFORMATIONEN**
EXPO REAL 2012
www.exporeal.net
INTERMESS DÖRGELOH AG,
8001 Zürich
www.doergeloh.ch



Mit **SWISS+FRAME** wird die Badezimmer- sanierung im Mehrfamilienhaus zum Kinderspiel.



Wir liefern das Badezimmer als kompletten Bausatz auf die Baustelle. Darin ist die sanitäre Installation mit allen Apparaten und als Option eine Komfortlüftung für die ganze Wohnung enthalten. Die vorgefertigten Module sind perfekt aufeinander abgestimmt und lassen sich somit vom Installateur einfach vor Ort zusammenfügen. Die schnellste und sicherste Alternative für Ihre Renovationsvorhaben.

SWISS+FRAME
bathroom solutions

Swissframe AG | Dammweg 39 | 3053 Münchenbuchsee | 031 868 30 33 | www.swissframe.ch | info@swissframe.ch

dynamisch



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

flexibel

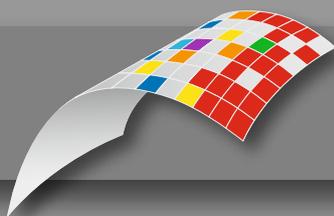


Hohe Flexibilität schafft Zufriedenheit beim Kunden.

kompetent



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



E-Druck
dynamisch - flexibel - kompetent

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

A-I

▶ ABLAUFENTSTOPFUNG

ROHRMAX®
**Verstopfte Abläufe, Überschwemmungen...
 ...ich komme immer!**

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

**RohrMax AG – schweizweit
 24h-Service 0848 852 856**

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



▶ ABRECHNUNGSSYSTEME IN DER WASCHKÜCHE

ELEKTRON
 Münz- und Gebührenautomaten BICONT

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

▶ BAUMPFLÉGE

baumART
 Pflege und Diagnose für den Baum

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

Baumart Luzern GmbH
 6004 Luzern T 041 410 83 63
 info@baumart.ch
 www.baumpfleger-baumart.ch

▶ BEWEISSICHERUNG

STEIGER BAUCONTROL AG
 Bauimmissionsüberwachung

Rissaufnahmen
 Nivellements
 Schadenexpertisen
 Erschütterungsmessungen
 Pfahlprüfungen

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

▶ DACHFENSTER

VELUX®

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

▶ FOTOVOLTAIK

ELEKTRO FÜRST

ELEKTRO-FÜRST HOLDING AG
Fürst Solar – Fotovoltaik-Anlagen aus einer Hand.
Kostenlose und unverbindliche Machbarkeitsstudien.
 4614 Hägendorf
 Tel. 062 216 27 27
 admin@fuerst-elektro.ch
 www.fuerst-elektro.ch

▶ FUSSBODENHEIZUNG / INNENSANIERUNG UND ZUSTANDSANALYSEN

HAT SYSTEM™

...von den Erfindern der Rohrrennsanierung 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

ELEKTRO-FÜRST HOLDING AG
Haushaltgeräte / Elektroservice
 4614 Hägendorf / 4654 Lostorf
 6260 Reiden / 3172 Niederwangen
 Tel. 062 216 27 27
 admin@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

D. REICHMUTH GmbH
 Hauswartungen

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

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

▶ IMMOBILIENMARKT

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

X homegate.ch
 Das Immobilienportal

Ihre Vermarktungsplattform:
 www.myhomegate.ch

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

▶ IMMOBILIENPORTFOLIO-ANALYSE SYSTEM

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

eSIP

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 71 11
 Telefax 044 808 71 10
 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





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

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



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@wimmo.ch
 www.wimmo.ch

▷ **INNENSANIERUNG UND ZUSTANDSANALYSEN TRINKWASSERROHRE**



...von den Erfindern der Rohrsanierung 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-rohrsanieung.ch
 www.knecht-rohrsanieung.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), Abzughauben, Klimageräte, Luftvorhänge, Luftreiniger, Heizlüfter, Be-/Entfeuchter für EFH, MFH, Büros, Grossbauten, Bau und Industrie

Friesenbergstr. 108
 8055 Zürich
 Tel. 044 461 11 11
 Fax 044 461 11 30
 info@anson.ch
 www.anson.ch

▷ **LÜFTUNGSHYGIENE**



Lüftungsreinigung + Lüftungshygiene

Minergie-Fachpartner
 Wildschachenstrasse 14, 5200 Brugg
 Tel. 056 442 10 11, Fax 056 442 57 70
 www.reby.ch
 info@reby.ch

▷ **OELTANKANZEIGE**

MARAG FLOW & GASTECH AG
 Rauracherweg 3
 4132 Muttenz

www.oeltankanzeige.ch
 info@marag.ch

▷ **RENOVATIONSFENSTER**



Innovative Fenster- und Haustürsysteme aus Holz-Aluminium, Fassaden und trendige Badmöbel

4B
 an der Ron 7
 6281 Hochdorf

Firstline 0848 800 404
 www.4-b.ch
 info@4-b.ch
 Ausstellungen in Adliswil, Baden-Dättwil, Bern, Chur, Crissier, Dietlikon, Hochdorf und Pratteln

▷ **ROHRSANIERUNG**



PROMOTEC SERVICE GMBH
 Sonnenweg 14
 Postfach 243
 4153 Reinach BL 1
 Tel. +41 61 713 06 38
 Fax. +41 61 711 31 91
 promotec@promotec.ch
 www.promotec.ch

▷ **SCHIMMELPILZBEKÄMPFUNG**



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

▷ **SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG**



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

▷ **SPIELPLATZGERÄTE**



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



HINNEN Spielplatzgeräte AG
 Spielgeräte & Parkmobiliar
 Industriest. 9, P 1/5
 6053 Alpnach-Deit

Tel. 041 677 91 11
 Fax 041 677 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

S-Z

▷ 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

▷ 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

TROCKAG AG
Moosmattstrasse 9
8953 Dietikon
Tel. 043 322 40 00
Fax 043 322 40 09
www.trockag.ch



Trocknen, Entfeuchten, Schützen

LUNOR, G. KULL AG
Entfeuchtungs-Systeme

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

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

▷ WELLNESS-ANLAGEN

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

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

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, contrast finance ag, Friedentalstr. 43, Postfach 2549, 6002 Luzern
peter.krummenacher@contrastfinance.ch

Ressort Aus- und Weiterbildung: Marcel Hug, SVIT Swiss Real Estate School AG, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich, marcel.hug@svit.ch

Ressort Mitglieder-Service & 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, Aeschenvorstadt 55, Postfach 610, 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 95
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 Engelberger, Luzern
T 041 229 30 30
info@kummer-engelberger.ch

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

26.10.12 Sitzung
10.01.13 Sitzung

SVIT-Plenum

26.10.12 Luzern

SVIT-Immobilien Forum

17.-19.1.13 Pontresina

SVIT Summer Campus

16.-18.6.13 Pontresina

SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

Aargau

20.09.12 Generalversammlung
08.11.12 SVIT Frühstück

Basel

19.09.12 Mitgliederanlass
«Messeausbau Basel»
25.09.12 Podiumsveranstaltung
SVIT/HEV «Herrscht in
Basel Wohnungsnot?»

18.-20.10. Basler Berufsmesse
07.11.12 Mitgliederanlass, Referat
Dr. Beat Rohrer
07.12.12 Niggi-Näggi

Bern

13.09.12 Generalversammlung
07.-08.11. SVIT Bern Immobilien-
tag Lenk

Graubünden

06.-11.11. Berufsausstellung
«Fiutscher 2012»

Ostschweiz

24.09.12 Mitgliederveranstaltung
05.11.12 Mitgliederveranstaltung
07.01.13 Neujahrsapéro

Romandie

-

Solothurn

07.09.12 SVIT-Day, Solothurn
21.11.12 Bänzejass, Niederbuchsiten

Ticino

16.09.12 Meeting Autunnale Curzutt
11.10.12 Seminario RC fiduciari,
Locarno
Novembre: Workshop (finanziamenti
ipotecari), Locarno

Zentralschweiz

18.09.12 Business-Lunch
26.10.12 SVIT-Plenum in Luzern
15.11.12 Weiterbildungsforum
10.01.13 Neujahrsapéro

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

Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB

-

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
31.10.12 Erfa-Veranstaltung, Zürich,
09.15 Uhr, im «Au Premier»

Schweizerische Maklerkammer SMK

26.09.12 Generalversammlung,
Speditionssaal Restaurant
Spedition, Baden
14.11.12 Seminar «Mehrwert durch
fokussierte Akquisition und
Verkauf», Zürich

SVIT FM Schweiz

26.09.12 Generalversammlung

Fachkammer STWE SVIT

26.9.12 Generalversammlung
13.11.12 Good Morning FM!
Novartis Campus, Basel
12.3.13 Real Estate Symposium,
Trafo, Baden
22.5.13 Facility Management Day,
Horgen



immobilia

ERSCHEINUNGSWEISE
monatlich, 12x pro Jahr

ABOPREIS FÜR NICHTMITGLIEDER
65 CHF (inkl. MWST)

EINZELPREIS
6 CHF (inkl. MWST)

AUFLAGEZAHL
Bekannteste 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
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
Martina Pichler
Andreas Feurer

**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.

BEILAGE MITGLIEDER
SVIT Jahresbericht



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



SCHWEIZER QUALITÄT MIT INTERNATIONALER AUSZEICHNUNG.

Ab sofort darf die Wincasa AG mit dem international anerkannten Qualitätssiegel «Regulated by RICS» firmieren. Wir sehen diese Auszeichnung als Wertschätzung und Anerkennung für das hohe Niveau unserer Immobilien-Dienstleistungen.

Mit 15 Standorten in der ganzen Schweiz ist Wincasa landesweit regional präsent. Dank unserer Kooperation mit Knight Frank und der RICS-Akkreditierung profitieren unsere Kunden zusätzlich von einem einzigartigen internationalen Netzwerk.

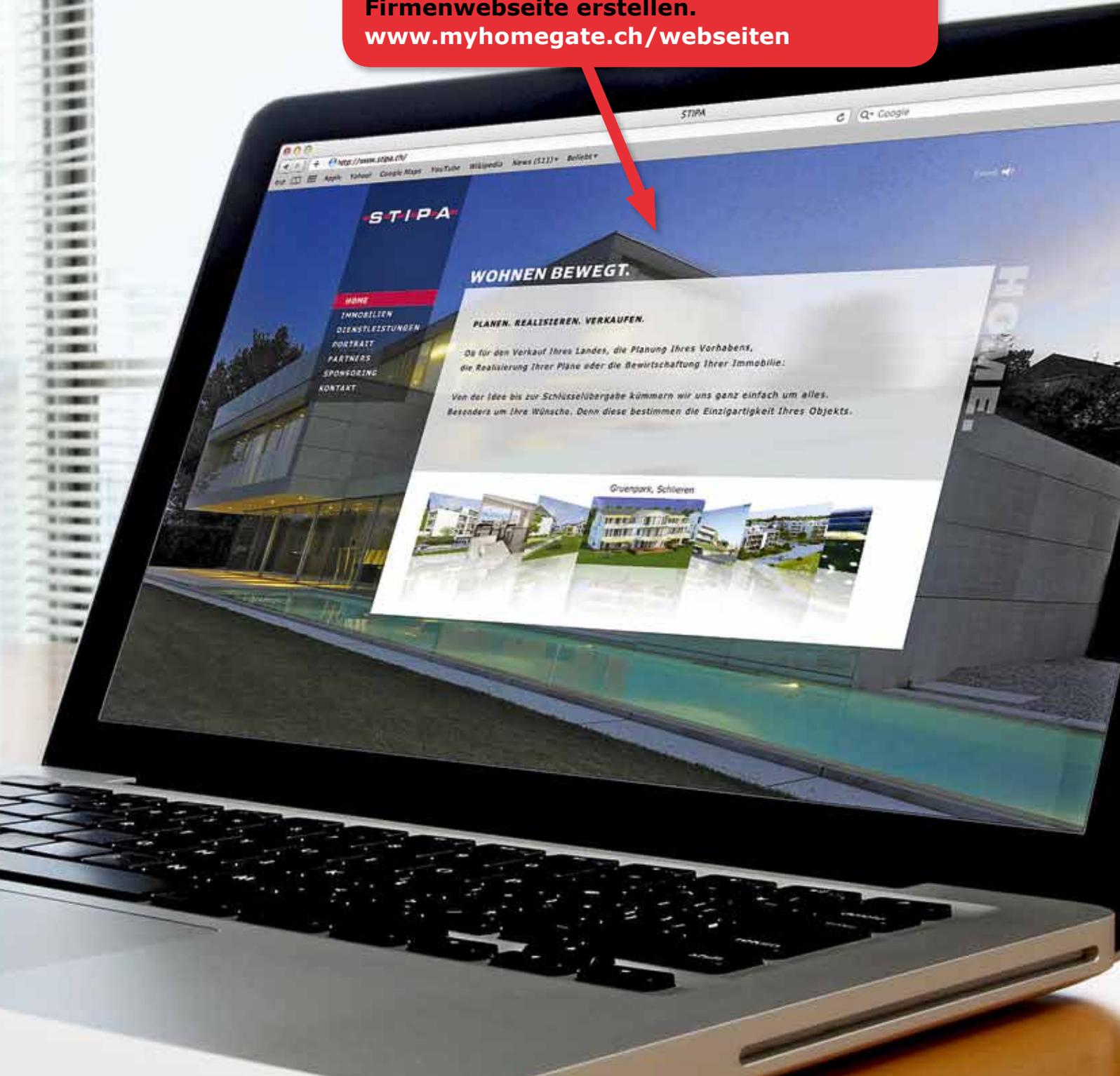
Als einer der führenden Immobilien-Dienstleister der Schweiz freuen wir uns, auch zukünftig ausgezeichnete Lösungen für unsere anspruchsvolle Kundschaft zu finden – in der Schweiz und auf der ganzen Welt.

www.wincasa.ch



WIR BIETEN RAUM. RAUM IM IN- UND AUSLAND.

Vermarkten Sie Ihre Neubauprojekte über eine eigene Objektwebseite oder lassen Sie sich von uns eine massgeschneiderte Firmenwebseite erstellen.
www.myhomegate.ch/webseiten



Webseiten
Präsentieren Sie Ihr Unternehmen
und Ihre aktuellen Projekte online.

