

immobilia

HOTELLERIE

SEITE 4



IMMOBILIENWIRTSCHAFT. Günstiger Wohnraum auch an teuren Standorten.....	10
IMMOBILIENRECHT. Die gemeinsame Miete	28
BAU & HAUS. Ist das Klimaziel erreichbar? Ein Rechenbeispiel der Credit Suisse	34

immobilia

HOTELLERIE

SEITE 4



IMMOBILIENWIRTSCHAFT. Günstiger Wohnraum auch an teuren Standorten.....	10
IMMOBILIENRECHT. Die gemeinsame Miete	28
BAU & HAUS. Ist das Klimaziel erreichbar? Ein Rechenbeispiel der Credit Suisse	34

HONORAR- EMPFEHLUNGEN: FINGER WEG



URS GRIBI
«Der SVIT hat im richtigen
Moment die richtigen
Entscheide gefällt.»

• Man mag über die Notwendigkeit wettbewerbsrechtlicher Einschränkungen denken, was man will. Nicht immer ist nachvollziehbar, was die Wettbewerbskommission (Weko) entscheidet. Als Hüterin über das Kartellgesetz können ihre Entscheide allerdings einschneidend sein. Das hat jüngst die USPI-Sektion Neuenburg zu spüren bekommen. Die Weko hatte diesen Sommer festgestellt, dass die Anwendung von Tarifempfehlungen für Verwaltungskosten bei der Immobilienverwaltung in Neuenburg gegen das Kartellgesetz verstösst. Rund ein Drittel der Neuenburger USPI-Mitglieder folgte den Preisempfehlungen. Nach Rückzug des entsprechenden Merkblatts sprach die Weko eine reduzierte Strafe im hohen fünfstelligen Bereich aus – wahrlich kein Pappentier!

Auch der SVIT Schweiz hatte ursprünglich an eigenen Honorarempfehlungen gearbeitet. Natürlich wollte der SVIT keine Monopolsituation schaffen, sondern der Branche ein serviceorientiertes Hilfsmittel anbieten. Doch die Weko taxierte auch diese Richtlinien als wettbewerbschädigend, worauf sie umgehend zurückgezogen wurden. Die Mitglieder wurden aufgefordert, die Honorarempfehlungen im Praxisalltag nicht anzuwenden.

Wie der Neuenburger Entscheid der Weko zeigt, hat der SVIT damit im richtigen Moment die richtigen Entscheide gefällt. Sanktionen gegen den Verband wurden keine ergriffen, und es sind auch keine mehr zu erwarten. Trotzdem ist jeder Immobilienprofi gut beraten, auch künftig von Honorarempfehlungen die Finger zu lassen: zu seinem eigenen Wohl und jenem der ganzen Branche.

Ihr Urs Gribi •

Axialventilator einer Weishaupt Luft-Wasser-Wärmepumpe mit strömungsoptimierter Kontur („Eulenflügel“)



Die Kunst der leisen Kraft.

Die zuverlässigen Hocheffizienz-Wärmepumpen von Weishaupt holen die Wärme aus der Luft. Sie tun das nicht nur ausdauernd und kraftvoll, sondern auch extrem leise. Dafür sorgen unter anderem die speziell geformten Ventilatoren, die den lautlosen Eulenflug zum Vorbild haben.

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 –

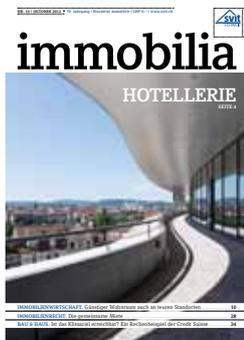


Brenner

Brennwerttechnik

Solarsysteme

Wärmepumpen



Titelbild:
Der Ende August 2012 wiedereröffnete Kursaal Bern mit moderner Kongress- und Hotelinfrastruktur (Foto: Kursaal Bern AG)

FOKUS

- 04 HOTELLERIE: NEUE IDEEN SIND GEFRAGT**
Der Ausgang der Abstimmung zur Zweitwohnungsinitiative könnte der Hotellerie in der Schweiz Schwung verleihen – doch sie kämpft mit eigenen Problemen.

IMMOBILIENPOLITIK

- 08 MIETERVERBAND ALS TRITTBRETTFAHRER**
Der Mieterverband will zur Lösung der Zuwanderungsproblematik das Mietrecht ausbauen – das geht zu weit, findet auch der SVIT.
- 09 KURZMELDUNGEN ZUR IMMOBILIENPOLITIK**
Schweizer Stromversorger kündigen für 2013 Tarifenkürzungen an.

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

- 10 «REDUCE TO THE MAX»**
Eine Studie zeigt: Auch in Lagen mit hohen Bodenpreisen kann ohne Renditeeinbussen günstiger Wohnraum angeboten werden.
- 12 REGULIERUNG ZEIGT WIRKUNG**
Die von der Bankiervereinigung eingeführte Selbstregulierung hat das Potenzial, Nachfrage und Preise von Wohneigentum zu beeinflussen.
- 13 SUCHE NACH DER SCHLÜSSELSTRATEGIE**
In seiner Kolumne empfiehlt Lars Grosenick Immobiliendienstleistern, sich ein klares Profil zu verleihen.
- 15 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT**
Die Jury der Stadt Zürich kürt Sieger im Architekturwettbewerb um das «Stadion Zürich».
- 23 RENDITE IST NICHT GLEICH RENDITE**
Teil 1 der neuen Serie «Immo-Check» widmet sich dem Thema Rentabilitätsprüfung.
- 26 ÜBERREGULIERUNG FÜHRT ZU WOHNUNGSKNAPPHEIT**
Ein Positionspapier von Avenir Suisse attestiert Genf eine hausgemachte Wohnungsknappheit.

IMMOBILIENRECHT

- 28 MEHRERE PERSONEN ALS VERTRAGSPARTNER**
Jus-News beleuchtet, wie bei gemeinsamer Vermietung oder Miete in formalen und juristischen Belangen vorzugehen ist.

BAU & HAUS

- 30 GLEICHVIEL LICHT MIT WENIGER STROM**
Das Beispiel einer Zürcher Altstadtwohnung zeigt, wie mit der Umrüstung auf LED massiv Strom gespart werden kann.
- 33 LEUCHTMITTEL DER ZUKUNFT**
LED-Spots halten dem Vergleich mit Halogen-Spots stand – nur bei der Deklaration zeigen sich noch Mängel.

34 IST DAS KLIMAZIEL ERREICHBAR?

Credit Suisse und WWF beleuchten den Gebäudepark des Real Estate Asset Management auf die Erreichbarkeit der Klimaziele aus einer technischen und ökonomischen Sicht.

36 QUALITÄT IST MEHR ALS DAS PRODUKT

Bei der Fenstersanierung muss vor allem bei bewohnten Liegenschaften der ganze Service stimmen.

IMMOBILIENBERUF

38 PODIUMSDISKUSSION AM REAL ESTATE INSTITUTE

Experten diskutierten Anfang September über die Abschaffung des Eigenmietwertes.

40 LETZTER JAHRGANG ALTER ORDNUNG

An der Diplomfeier der Immobilien-Treuhänder erhielten 33 Kandidaten das Diplom – zum letzten Mal nach altem Reglement.

42 ERFOLGREICHE PREMIERE DES VALUATION CONGRESS

Der Kongress in Thun widmete sich den Dauerthemen Diskontierungssatz und Rendite.

46 SEMINARE UND TAGUNGEN

48 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

VERBAND

52 DIE NEUE WOHLSTANDSFORM DES WESTENS

David Brosshart fesselte die Teilnehmer des Herbstanlasses der KUB mit seinem Blick in die kommenden Jahrzehnte.

54 SVIT BERN WEITER AUF KURS

An der GV 2012 auf dem Gurten blickt der SVIT Bern auf ein erfolgreiches Jahr zurück.

56 EHRlichkeit SCHAFFT VERTRAUEN

Die Schweizerische Maklerkammer SMK wird diesem Motto gerecht und erhält Lob vom Präsidenten des SVIT Schweiz.

58 SVIT-TICINO: ASSEMBLEA A TEATRO

59 HERBSTVERSAMMLUNG DES SVIT GRAUBÜNDEN

Den Teilnehmern wurde ein interessanter Ausflug mit Gelegenheit zu regem Austausch geboten.

60 SVIT AARGAU AUF DEN SPUREN DER BÄDERSTADT

An der GV 2012 wurden auch politische und architektonische Themen behandelt.

62 SVIT FM SCHWEIZ MIT NEUER STRATEGIE

Ein guter Geschäftsverlauf, ein vollzähliger Vorstand und die neue Geschäftsausrichtung waren Themen der diesjährigen GV in Zug.

MARKTPLATZ

50 STELLENINSEKTE

64 PUBLIREPORTAGEN & PRODUKTE-NEWS

70 BEZUGSQUELLEN REGISTER

73 ADRESSEN & TERMINE

74 ZUGUTERLETZT

74 IMPRESSUM

• ZITIERT



„Mit Swiss Prime Site als neue Eigentümerin eröffnen sich für Wincasa hervorragende Zukunftsperspektiven und weitere Wachstumschancen.“

OLIVER HOFMANN

Designer CEO Wincasa

NEUE IDEEN SIND GEFRAGT

Der Ausgang der Abstimmung zur Zweitwohnungsinitiative könnte der Hotellerie in der Schweiz Schwung verleihen. Doch die Branche kämpft trotz Fördermitteln gegen strukturelle Probleme. Wie weiter?

Bild: City-Hotels sind derzeit die Wachstums- und Hoffnungsträger der Branche – wie beispielsweise das neu eröffnete B2 Boutique Hotel & Spa im Hürlimann Areal Zürich.

ANZEIGE

Schädlings- bekämpfung

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



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

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

CORINA ROELEVELN-MEISTER* ●

TENDENZ ZU GRÖßEREN BETRIEBEN. Die Anzahl Hotel- und Kurbetriebe ist in den letzten 15 Jahren linear um rund 15% auf heute 5477 Betriebe gesunken. Neben dem Rückgang in der Region Alpenraum (56,6% aller Betriebe) um 15,7% und in den restlichen Gebieten (37,7% aller Betriebe) um 18% verzeichneten einzig die grossen Städte (6,1% aller Betriebe) eine Zunahme um 7,7%. Anders sieht die Entwicklung bei der Bettenzahl aus. Seit dem Tiefpunkt im Jahr 2003 mit 263 023 Betten entwickelte sich die Zahl positiv und lag im Jahr 2010 bei 275 193. Dies sind 2,5% mehr als im Vergleichsjahr 1992. Von dieser Zunahme ausgeschlossen ist der Alpenraum, der mit seinem Bettenangebot von 158 483 noch 1,5% tiefer liegt als im Vergleichsjahr. Die gros-

sen Städte verfügten im Jahr 2010 über 36 527 Betten – 14,7% über dem Wert von 1992. Vergleicht man die Entwicklung der Anzahl Hotelbetriebe mit der Bettenentwicklung, so zeichnet sich ein Trend zu grösseren Hotel- und Kurbetrieben ab. Lag die Anzahl Betten pro Betrieb 1992 bei 41,4 Betten, so erreichte dieser Wert 2010 50,2 pro Betrieb. Leicht über dem Schweizer Mittel liegen die Betriebe mit durchschnittlich 51,3 Betten im Alpenraum, etwas kleiner sind sie in den restlichen Gebieten mit 39,1 Betten pro Betrieb. Deutlich grösser sind die Betriebe in den Städten, die über durchschnittlich 109,4 Betten verfügen.

WENIGER ÜBERNACHTUNGEN. Die unsichere globale Wirtschaftslage, insbesondere im Euroraum, hat die Nachfrage im ersten



Halbjahr 2012 empfindlich belastet. Einbussen der Logiernächte mussten besonders bei den Gästen aus Europa (–11%) in Kauf genommen werden, allen voran im wichtigsten Auslandmarkt: Deutschland. Der Binnenmarkt erwies sich als mehrheitlich stabil und verzeichnete lediglich einen leichten Rückgang um 0,5%. Zuversichtlich stimmt die weiterhin steigende Nachfrage aus aufstrebenden Märkten wie Brasilien, Russland, Indien und China. Diese Märkte konnten gegenüber der Vorjahresperiode um 10,8% zulegen. Insgesamt resultiert im ersten Halbjahr 2012 eine Abnahme der Logiernächte um 3,7% auf 16,8 Mio. Logiernächte.

QUALITÄT VERSUS PREISDRUCK. Von den durch die Frankenstärke bedingten Rückgängen war vor allem die Alpenregion be-

troffen. In den grossen Städten wurde das Wachstum durch den Spardruck der Firmen abgeschwächt. «Sorgen bereitet uns vor allem der massive Preisdruck, dem die Betriebe ausgesetzt sind», sagt Dr. Christoph Juen, CEO von HotellerieSuisse. Dieser führe teilweise zu Preisen, die weit unter der Grenze der entsprechenden Hotelkategorie lägen. «Damit verschlechtert sich zum einen die Ertragslage, zum anderen wird der Referenzpreis auf ein Niveau gesetzt, das nur schwer zu korrigieren sein wird.»

Juen rechnet auch in Zukunft mit einer weiter sinkenden Nachfrage – wenn auch weniger stark. Gerade unter schwierigen Bedingungen sei es zentral, keine Abstriche bei der Dienstleistungs- und Servicequalität zu machen. Eine weitere Herausforderung für die Hoteliers besteht laut

Juen im kurzfristigen Buchungsverhalten und einer damit verbundenen anspruchsvollen Personalplanung. «Viele Betriebe beweisen Unternehmergeist und meistern diese Herausforderungen trotz erschwerten Umständen gut», unterstreicht Juen.

AUFHOLBEDARF BEI DEN INVESTITIONEN. Im Rahmen der Studie «Hochbauprognose 2010–2016. Prognosen und Analysen zur Schweizer Bauwirtschaft» attestiert BAK Basel Economics der Schweizer Hotellerie, dass sie in der Vergangenheit Investitionen eher aufgeschoben oder vernachlässigt hat. So staute sich in den letzten Jahren ein enormer Nachholbedarf an Modernisierung und Neubauten auf. Seit dem Jahr 2006 scheint sich das Bewusstsein gewandelt zu haben, und die Jahre 2006 bis 2008 verzeichneten Wachstumsraten im zwei-

stelligen Bereich. So wurden in dieser Zeit zahlreiche Hotel-Grossprojekte wie das Rocks Resort in Laax oder das Walensee Resort in Unterterzen begonnen. Auch die Umbau und Sanierungsinvestitionen nahmen stark zu, prominentes Beispiel ist der Umbau des Grand Hotel Dolder in Zürich.

POTENTIAL FÜR AUSLÄNDISCHE INVESTOREN. Ausländische Investoren scheinen im Schweizer Tourismus ein Potenzial erkannt zu haben. Ein Beispiel dafür bildet Andermatt, das durch die Erweiterung Andermatt Swiss Alps zur Ganzjahres-Feriedestination werden soll. Neben dem 5-Sterne-Superior-Hotel The Chedi Andermatt gehören fünf weitere Hotels, rund 500 Wohnungen in 42 Gebäuden sowie 25 luxuriöse Villen

abgaben. Je nach Kanton stehen den Beherbergungsbetrieben unterschiedliche kantonale Förderungsinstrumente in Form von zinsgünstigen oder zinslosen nachrangigen Darlehen, A-fonds-perdu-Beiträgen, Zinskostenbeiträgen oder kantonalen Bürgschaften zur Verfügung. Die rechtlichen Grundlagen sind in entsprechenden Gesetzen und Verordnungen geregelt und speziell auf die einzelnen Kantone ausgerichtet.

UNTERSTÜTZUNG DURCH DEN BUND. Daneben setzt auch der Bund verschiedene Förderungsinstrumente für die Tourismus- und Beherbergungsbranche ein. Im Rahmen der Standortförderung ist das SECO für die nationale und internationale Tourismus-

Aufgrund des starken Frankens hat der Bundesrat im August 2011 beschlossen, den Werkplatz Schweiz mit einem Massnahmenpaket zu unterstützen. Einer der Schwerpunkte bildet der Tourismus, für den der Bund 100 Mio. CHF gesprochen hat. Dieser Betrag ist vollumfänglich der SGH zugesprochen worden.

PROAKTIVE SGH. Im November 2011 beschloss die SGH konjunkturelle Unterstützungsmassnahmen für bestehende und neue Darlehen ab 2012. Sie sollten eine sofortige positive Wirkung auf die Erfolgsrechnung und Liquidität ausüben und einem zu grossen Stau bei den Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten entgegenwirken. Die finanziellen Folgen werden das Betriebsergebnis der SGH in den nächsten Jahren negativ beeinflussen. Die Annahme der Zweitwohnungsinitiative bedeutet auch für SGH eine Herausforderung. Als Nachgangsfinanzierer ist sie von der Situations- und Risikoanalyse der Banken abhängig. Sie befürchtet Auswirkungen auf die Werthaltigkeit des Darlehensbestandes und auf die Finanzierung von zukünftigen Projekten. Die SGH sieht in der Annahme der Zweitwohnungsinitiative jedoch auch Chancen für die Hotellerie und allgemein für die touristische Beherbergung, insbesondere für neue Geschäftsmodelle. Diese Chancen müssen aber aktiv genutzt werden, damit die künftigen Rahmenbedingungen auch nachhaltige Investitionsprojekte und Betriebsmodelle auslösen und fördern. Die Touristiker und Politiker sind jetzt speziell im Bereich des Destinationsmanagements und der regionalen Wertschöpfungsketten gefordert. Es geht darum, Anreize für Investoren und Betreiber zu schaffen und gleichzeitig die Rechtssicherheit zu erhöhen.

CHANCEN UND RISIKEN FÜR DIE HOTELLERIE. Martin Eltschinger, Hotel-Finanzexperte und Kompetenzpartner der Vereinigung diplomierter Hotellers, beurteilt in einer Publikation von Hotelleriesuisse den Anstieg der Immobilienpreise sowie der Bau- und Landkosten kritisch. Die Immobilienrenditen sind auch in der Hotelbranche durch die im Vergleich zum Bruttoinlandprodukt zu rasche Steigerung der Liegenschaftspreise massiv gesunken. Umfangreiche Hotelrenovierungen konnten in den letzten Jahren in vielen Fällen nur noch durch den

» Die Ansprüche der Gäste sind trotz des gesteigerten Preisbewusstseins weiterhin hoch.«

Dr. Christoph Juen, CEO von Hotelleriesuisse



zu Andermatt Swiss Alps. Die Eröffnung von «The Chedi Andermatt» ist für den Winter 2013/2014 geplant. Immobilieninvestitionen in Andermatt sind insbesondere für ausländische Kaufinteressenten attraktiv. Der Bundesrat hat dazu Andermatt Swiss Alps von den Einschränkungen der Lex Koller befreit hat.

TOURISMUSFÖRDERUNG IN DEN KANTONEN. Macht die offizielle Schweiz sonst zu wenig für ihre Tourismusbranche? Die meisten Kantone mit ausgeprägter Tourismuswirtschaft verfügen über ein eigenes Tourismusgesetz. Einzelne Kantone wie beispielsweise Bern, Wallis, Graubünden, Tessin und St. Gallen haben spezielle Amtsstellen oder Abteilungen für Tourismus. Innerhalb der Kantone sind zudem – vor allem in touristisch bedeutsamen Gemeinden – die Exekutiven und spezielle Kommissionen in tourismuspolitischen Fragen bedeutend. Kantonale, regionale und subregionale Tourismusverbände sowie Destinationen arbeiten mit den Kantonen und Gemeinden zusammen. Die Kantone regeln zudem die verschiedenen touristischen Abgaben, welche die Tourismusförderung im In- und Ausland finanzieren: Kurtaxen, Beherbergungs- und Wirtschaftsförderungs-

politik sowie die strategische Aufsicht und den Vollzug hinsichtlich dieser Tourismusförderungsinstrumente des Bundes zuständig. Verschiedene Institutionen, Programme und Instrumente stehen der Tourismusförderung auf Ebene Bund zur Verfügung, es sind dies Innotour, Schweiz Tourismus, KMU-Förderung, die «Neue Regionalpolitik» und die Kommission für Technologie und Innovation.

EINZELBETRIEBLICHE HOTELFÖRDERUNG DES BUNDES. Der Bund fördert die Schweizer Beherbergungswirtschaft mittels der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit (SGH), einer öffentlich-rechtlichen Genossenschaft mit Sitz in Zürich. Die SGH hat den Auftrag, die Wettbewerbsfähigkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Beherbergungswirtschaft zu erhalten und zu verbessern. Sie verfolgt das Ziel, Investitionen zu ermöglichen, und kann zu diesem Zweck nachrangige Darlehen an Beherbergungsbetriebe gewähren oder bestehende Darlehen Dritter übernehmen. Zudem erbringt die SGH gesamtschweizerisch finanzierungsbezogene Dienstleistungen wie Finanzberatungen, Unternehmensbewertungen, Finanzierungsprüfungen für Kantone und Machbarkeitsstudien.

Verkauf von Zweitwohnungen realisiert werden. Dies wiederum stellt einen Substanzverzehr dar und ist im Hinblick auf den nächsten Reinvestitionsschub nicht nachhaltig. Reinvestitionen sollten, so Eltschinger, langfristig aus den generierten Geldflüssen aus der Betriebstätigkeit finanziert werden können. Im Rahmen der Strukturbereinigung ist der Hang zu grösseren Hoteleinheiten (nicht weniger Zimmer, aber weniger Hotels) unbestritten. Destinationen mit dem Modell «alles unter einem Dach» sind zu forcieren.

Eine hohe Qualität und Leistung sind in der schweizerischen Hotellerie wichtig, haben jedoch auch ihren Preis. Hier besteht insbesondere bei den weichen Faktoren (Servicequalität) noch Potenzial. Was das Finanzmanagement jedes Hotelunternehmens betrifft, ist darauf zu achten, dass die langfristige Fremdfinanzierung eines Hotels das 1,5-fache eines Hotelumsatzes nicht überschreitet und der Geldfluss aus der Betriebstätigkeit die nachhaltige Grösse erzielt, um den durchschnittlichen betriebswirtschaftlichen Reinvestitionsbedarf abzudecken. Damit sollte die Hotelunternehmung auch in der Lage sein, leicht höhere Zinsen zu verkraften.

EIN BLICK ÜBER DIE GRENZE. Die Hotelstrukturen in den Alpen unterscheiden sich von Land zu Land und sind ein Resultat der jeweiligen nationalen und regionalen historischen Rahmenbedingungen. In Frankreich beispielsweise wurde der Wintertourismus seit den 1950er-Jahren vom Staat sehr aktiv vorangetrieben. Das Mittel dazu war die Realisierung von integrierten Resorts, die insbesondere durch den Verkauf von Ferienwohnungen finanziert wurden. Im Tirol und im Südtirol ist u. a. aufgrund des faktischen Verbots von Zweitwohnungen eine ausgeprägte Familienhotellerie entstanden, und in Deutschland scheint der Tourismus in den letzten Jahren neu Fuss zu fassen, wobei vermehrt auch Hotelketten als Betreiber der neuen Hotels auftreten.

UNTERSCHIEDLICHE ANSÄTZE. In den verschiedenen Ländern bestehen unterschiedliche wirtschaftliche Voraussetzungen und unterschiedliche Philosophien bezüglich der Förderpolitik in der Hotellerie. Im Tirol und Südtirol besteht beispielsweise eine ausgebaute einzelbetriebliche Hotelförderung, die implizit auf einer regionalpoliti-

schen Motivation gründet. In beiden Regionen kommt für die einzelbetriebliche Hotelförderung den zinsgünstigen Darlehen die wichtigste Rolle zu. Die aktuellen Fördervolumen sind allerdings deutlich höher als in der Schweiz. In Österreich besteht zudem ein breites, differenziertes thematisches Förderangebot als Ergänzung der Investitionshilfedarlehen. In Bayern unterstützt der Staat insbesondere die KMU und versucht, mit einer breiten Palette von Instrumenten (Bürgschaften, Darlehen, Beteiligungen, Investitionshilfebeiträge) die Kapitalausstattung der KMU zu verbessern, so auch diejenige der Hotellerie.

In Frankreich schliesslich ist die einzelbetriebliche Hotelförderung praktisch inexistent. Der Staat hat die Raumplanung auf die Bedürfnisse des Tourismus ausgerichtet und so die Realisierung optimaler Wintersportorte ermöglicht. Zudem hat er sich direkt oder indirekt als Investor an Grossunternehmen des Tourismus beteiligt bzw. deren Realisierung mitkoordiniert. Derzeit wird über Steuererlasse versucht, einen Anreiz für die Renovation und Vermietung der bestehenden Ferienwohnungsüberbauungen zu schaffen.

SCHWEIZ IM RÜCKSTAND. Mit einer durchschnittlichen Auslastung von über 40% im Jahr 2010 liegen alle Vergleichsregionen Tirol, Südtirol, Oberbayern und Haute-Savoie vor dem Schweizer Alpenraum. Die Auslastung der Hotellerie im Schweizer Alpenraum liegt rund 5% hinter den Werten der Vergleichsregionen. In den letzten zehn Jahren konnten Hotelbetriebe der Regionen Tirol und Südtirol ihre Auslastung um rund 5% erhöhen. Betriebe im Schweizer Alpenraum sowie in Oberbayern konnten nach einem Einbruch der Auslastung im Jahr 2002 im Zeitraum 2006 bis 2008 zunehmend bessere Auslastungszahlen verzeichnen, befinden sich aber 2010 wiederum nahezu auf dem Niveau von 2000. Auffallend ist der Umstand, dass die Hotellerie im Schweizer Alpenraum über die ganze Zeitperiode hinweg den Vergleichsregionen punkto Auslastung hinterher hinkt. Wann folgt die Trendwende? ●



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

Kreative Vermarktung



3D-VISUALISIERUNG



DOKUMENTATION, GIVE AWAYS



INTERNETAUFTRITT, WEBCAM



CONTAINER, AUSSENWERBUNG



IMMOTOOLS
AGENTUR FÜR VISUELLE KOMMUNIKATION

BUSINESSIMAGES
ARCHITEKTUR-VISUALISIERUNGEN

IMMOCAM
ARCHITEKTUR-FOTOGRAFIE/VIDEO

IMMOSERVER
ONLINE SOFTWARE FÜR IMMOBILIEN-MARKETING

Tel. 056 200 09 20
immo-vermarktung.ch

Mieterverband als Trittbrettfahrer

Die starke Zuwanderung erhöht den Druck auf den Wohnungsmarkt. Der Mieterverband will dies nun dazu nutzen, den Mieterschutz massiv auszubauen, und droht mit Ablehnung der Ausdehnung der Freizügigkeit auf Kroatien.



Grenzen dicht? Ja, wenn es nach dem Willen des Mieterverbandes geht.

SIMON HUBACHER*

TRITTBRETTFAHRT. Weil immer mehr Menschen im Rahmen der EU-Freizügigkeit in die Schweiz einwandern, werde in den Ballungszentren der Wohnraum knapp und teuer, sagt der Mieterverband. Die bisherigen Massnahmen des Bundesrats genügten nicht, meint auch die Mehrheit der nationalrätlichen Raumplanungskommission. Der Mieterverband präsentiert nun einen ganzen Katalog an Forderungen – und will offensichtlich die Gelegenheit nutzen, das Mietrecht weiter auszubauen und den bereits stark regulierten Wohnungsmarkt mit noch mehr Vorschriften zu versehen, die bei näherer Betrachtung nicht viel mit der Zuwanderungsproblematik zu tun haben.

So sollen Mietzinsaufschläge bei Neuvermietungen auf 5% begrenzt werden. Zudem brauche es Transparenz bei Anfangsmieten und einen besseren

Kündigungsschutz. Die Verschärfungen im Mietrecht können auf Regionen beschränkt werden, in denen das Angebot an Mietwohnungen besonders knapp ist. Auch beim Raumplanungsrecht will der Mieterverband ansetzen und errei-

„Der Mieterschutz in der Schweiz ist ausreichend.“

PHILIPP MÜLLER, FDP-PRÄSIDENT

chen, dass auf Bundesebene die Förderung und Erstellung von preisgünstigen Mietwohnungen als Ziel der Raumplanung aufgenommen wird. Benötige der Bund ein Grundstück nicht mehr, solle er es gemeinnützigen Wohnbauträgern zur Verfügung stellen. Ebenso soll der Bund seine finanziellen Hilfen für die Wohn-

bauförderung verstärken. Auch mit einem Sachplan Wohnen könnte der Bund für erschwingliche Wohnungen sorgen. Ansetzen will der Verband sodann bei Zuzüglern: Mit einer Sperrfrist für den Kauf eines Eigenheims sollen sie gezwungen werden, zunächst einmal zu mieten. Ziel der Massnahme ist, dass auf dem Markt mehr Mietwohnungen angeboten werden, statt dass Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.

KLARE ABLEHNUNG AUS BÜRGERLICHEN KREISEN. Die bürgerlichen Parteien haben kein Gehör für diese übertrebenen Forderungen. «Die Personenfreizügigkeit darf nicht dazu missbraucht werden, nun auch noch im Mietrecht neue Regulierungen durchzusetzen», sagte FDP-Präsident Philipp Müller gegenüber dem «Tages-Anzeiger».

Die Zürcher CVP-Nationalrätin Kathy Riklin sieht in den hohen Mieten zwar ein Problem. Allerdings seien die geforderten Beschränkungen kaum praktikabel. «Das beste Heilmittel sind genügend Wohnungen», sagt Riklin. Dazu könne der gemeinnützige Wohnungsbau beitragen. Auch der Hauseigentümerverband (HEV) wehrt sich dagegen, das Mietrecht mit der Migrationspolitik zu verknüpfen. «Der Versuch, die Mieten einzufrieren, wird zudem den gegenteiligen Effekt haben», warnt HEV-Präsident und SVP-Nationalrat Hans Egloff. Die Begrenzung der Anfangsmiete führe dazu, dass die Vermieter im laufenden Mietverhältnis vermehrt aufschlügen. Und wenn den Vermietern die Kündigung erschwert werde, führe dies zu einem Sanierungsstau. «Dann verlottern die Wohnungen, wie das in Wien oder Paris der Fall ist.»

Eine Absage an den Mieterverband erteilt auch SVIT-Präsident Urs Gribi: «Es geht nicht an, auf diese durchsichtige Art und Weise das eine mit dem anderen zu verknüpfen. Um ihre Ziele zu erreichen, sind gewisse Kreise offensichtlich zu fast allem bereit.»

ANZEIGE

EINZAHLUNGSSCHEINE.CH
Einzahlungsscheine für Mietzinsinkasso



*SIMON HUBACHER

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

SCHWEIZ

KNAPPES NEIN ZU HEV-INITIATIVE

Mit 52,6% Nein gegen 47,4% Ja haben die Schweizer Stimmbürger Ende September die Initiative «Sicheres Wohnen im Alter» knapp abgelehnt. Damit bleibt der Eigenmietwert auch für Rentner bestehen. HEV-Präsident Hans Egloff wertete das Resultat dennoch als Teilerfolg. Es sei ein «starkes Signal des Stimmvolkes, endlich eine faire Lösung in der Eigenmietwertfrage zu finden.»

LEERWOHNUNGSZIFFER STAGNIERT AUF TIEFEM NIVEAU



Gemäss Bundesamt für Statistik standen in der Schweiz am Stichtag 1. Juni 38 920 oder 0,94% aller Wohnungen leer. Im Juni 2011 zählte man 38 420 Leerwohnungen (0,94%). Absolut stehen im Vergleich zum Vorjahr rund 500 Wohnungen mehr leer, was einem Anstieg um mehr als 1% gleichkommt. Unter den Grossregionen verzeichneten Zürich und der Espace Mittelland eine Abnahme der leer stehenden Wohnungen und der Leerwohnungsziffer. In den übrigen Grossregionen stiegen die Leerstände und mit ihnen die Leerwohnungsziffern im Vergleich zum Vorjahr. Die höchste kantonale Leerwohnungsziffer war mit 1,98% im Kanton Solothurn zu beobachten, die tiefste

im Kanton Genf mit 0,33%. Am Stichtag wurden in der Schweiz 4740 leer stehende Einfamilienhäuser gezählt. Das sind knapp 4% mehr als ein Jahr zuvor. Die Zahl der unbewohnten Neuwohnungen stieg innert Jahresfrist um knapp 2%. Insgesamt standen am Stichtag 4960 Neuwohnungen leer. Ebenfalls am Stichtag waren in der Schweiz 30 920 Mietwohnungen unbewohnt. Damit erhöhte sich der Leerwohnungsbestand bei den Mietwohnungen im Vergleich zum Vorjahr leicht um 100 Einheiten. Die Zahl der leer stehenden und zum Kauf angebotenen Wohnungen stieg innert Jahresfrist um 5% auf insgesamt 8010 Einheiten.

REFERENZZINSSATZ BLEIBT BEI 2,25%

Der Durchschnittszinssatz der inländischen Hypothekarforderungen, der mit Stichtag 30. Juni 2012 ermittelt wurde, ist gegenüber dem Vorquartal von 2,35% auf 2,30% gesunken. Der mietrechtlich massgebende Referenzzinssatz liegt somit kaufmännisch gerundet weiterhin bei 2,25%. Er bleibt auf diesem Niveau, bis der Durchschnittszinssatz 2,13% unter- oder 2,37% überschreitet. Da sich der Referenzzinssatz im Vergleich zum Vorquartal nicht verändert hat, ergibt sich seit der letzten Bekanntgabe kein neuer Senkungs- oder Erhöhungsanspruch.



SINKENDE STROMPREISE FÜR 2013



Rund 550 Schweizer Stromversorger haben per Ende August der ElCom die Strompreise 2013 mitgeteilt. Ein Durchschnittshaushalt bezahlt im nächsten Jahr mit durchschnittlich 19,4 Rappen pro Kilowattstunde, ein Gewerbebetrieb mit 19,3 Rp./kWh, rund 1% weniger als im laufenden Jahr. Die Tarifsenkungen werden in den meisten Fällen durch die Netznutzungstarife verursacht, die um durchschnittlich 3 bis 4% sinken. Demgegenüber steigen die Abgaben und Leistungen an Gemeinwesen im Durchschnitt um 6 bis 7% auf knapp 1 Rp./kWh.

KANTONALE ENERGIEFÖRDERPROGRAMME: WEITERHIN HOHE WIRKUNG

2011 zahlten die kantonalen Energieförderprogramme 131 Mio. CHF aus. Sie haben damit wiederum wesentlich zur Erreichung der Energie- und CO₂-Ziele des Bundes beigetragen. Die Schwerpunkte der kantonalen Förderprogramme umfassen erneuerbare Energien, Abwärmenutzung und Gebäudetechnik. Dies in Ergänzung zum Gebäudeprogramm von Bund und Kantonen, bei dem die Verbesserung der Gebäudehülle im Zentrum steht. Die Studie «Wirkungsanalyse kantonalen Förderprogramme» bescheinigt den kantonalen Förderprogrammen eine hohe Wirkung und einen guten Leistungsausweis.



© Fotoautor: Ernst Schweizer AG, 8908 Hedingen

ANZEIGE

Geschätzte Liegenschaften.
 Bewertung von Wohn-, Geschäfts- und Industrieliegenschaften
 Vermittlungen
 Kauf- und Verkaufsberatung

REICHENSTEINERSTR. 10
 CH-4053 BASEL
 +41 (0)61-336-3060
 WWW.HIC-BASEL.CH
 INFO@HIC-BASEL.CH

HIC
 HECHT IMMO CONSULT AG

Die folgende Beispielrechnung macht die Unterschiede der Varianten «gängig» und «günstig» deutlich. Während beim gängigen Objekt eine mittlere Nettomarktmiete von 317 CHF/m²/Jahr resultiert, beläuft sich beim günstigen Projekt die notwendige mittlere Miete auf 288 CHF, wobei die Zahlen – in Abhängigkeit von der Art der Wohnungen – zwischen 247 und 303 CHF liegen.

Da die Wohnungen im günstigen Projekt (4.5-Zimmerwohnung: 84,4 m²) zu dem deutlich geringere Flächen aufweisen als im gängigen Objekt (117,5 m²), sind die Unterschiede erheblich: Während die Miete einer 4.5-Zimmerwohnung im gängigen Objekt 2 775 CHF/Monat netto beziehungsweise 3010 CHF inklusive Nebenkosten beträgt, belaufen sich die notwendigen Mieten im günstigen Projekt auf 1737 CHF netto beziehungsweise

se 1973 CHF inklusive Nebenkosten – eine Differenz von rund 37%.

In der Minimalvariante verfügen die Mieter nur über den Laubengang sowie den Hof beziehungsweise die gemeinsam genutzten Flächen auf dem Flachdach. Würden an sämtliche Wohnungen Balkone angebaut, erhöhten sich die Baukosten um 915 000 CHF. Die notwendige Monatsmiete für die günstigere Variante der 4.5-Zimmerwohnungen erhöhte sich dabei um 33 CHF/Monat. Der Einbau von raumhohen Fenstern schlägt mit 329 000 CHF zu Buche, was die Miete um 12 CHF/Monat erhöht. Der Einbau von beiden zusätzlichen Qualitäten erhöht demnach die Monatsmiete um 45 CHF.

ZWEI HEBEL. Die Resultate lassen sich modellhaft auch auf andere Standorte übertragen: Gegenüber Zürich-Altstetten läge

die notwendige Miete im begehrten Zürcher Seefeld um rund 52% und in Zürich-Wiedikon 14% höher.

Der grösste «Hebel» zur Reduktion der Bruttomonatsmiete ist die angebotene Fläche pro Wohnung. Bei einem gegebenen Wohnbudget wird Zentralität primär durch eine Reduktion der Wohnfläche «erkauft». Den zweiten Einflussfaktor orten die Autoren in den Herstellkosten pro Quadratmeter Wohnfläche, namentlich in der Erhöhung der Flächeneffizienz, d. h. Maximierung des Wohnflächenanteils an der gesamten gebauten Fläche, in der Reduktion von Ausrüstung und Materialisierung sowie in der Nutzung von Skaleneffekten durch Standardisierung von Bauteilen und der Projektgrösse. ●

BWO (Hrsg.): «Günstiger Mietwohnungsbau ist möglich – Herausforderungen, Perspektiven und Ansätze für die Projektentwicklung im kompetitiven Umfeld zentraler Standorte». Studie, 2012.



Universität
Zürich ^{UZH}

Institut für Banking und Finance – CUREM

Weshalb mögen wir volle Bars, aber keine vollen Busse?

Weiterbildung: Urban Psychology

Ob Dichte als störend empfunden wird, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Der Kurs «Urban Psychology» hilft auf Basis wissenschaftlicher Erkenntnisse das menschliche Erleben und Verhalten in der gebauten Umwelt besser zu verstehen und zu steuern, dieses Wissen bei der Gestaltung von Gebäuden sowie Städten anzuwenden und damit deren Wert zu steigern.

Zielgruppe: Gestalterinnen und Gestalter sowie Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger aus den Bereichen Architektur, Immobilien Investment Management, Raumentwicklung, Städtebau, Immobilien Projektentwicklung, Standort- und Gebietsmanagement.

4 Kurstage: 1./2. und 15./16. März 2013

Weitere Lehrgänge

- **Master of Advanced Studies in Real Estate**, Anmeldeschluss: 31. Dezember 2012
- **Grundlagen der Immobilienbewertung**, 4 Tage, Mai 2013
- **Immobilien Portfolio- und Assetmanagement**, 6 Tage, Juni/Juli 2013
- **Urban Management**, 6 Tage, August/September 2013
- **Indirekte Immobilienanlagen**, 6 Tage, Oktober 2013

Informationen und Anmeldung:

Center for Urban and Real Estate Management (CUREM),
Tel. 044 208 99 99 oder www.bf.uzh.ch/curem



the mark of
property
professionalism
worldwide

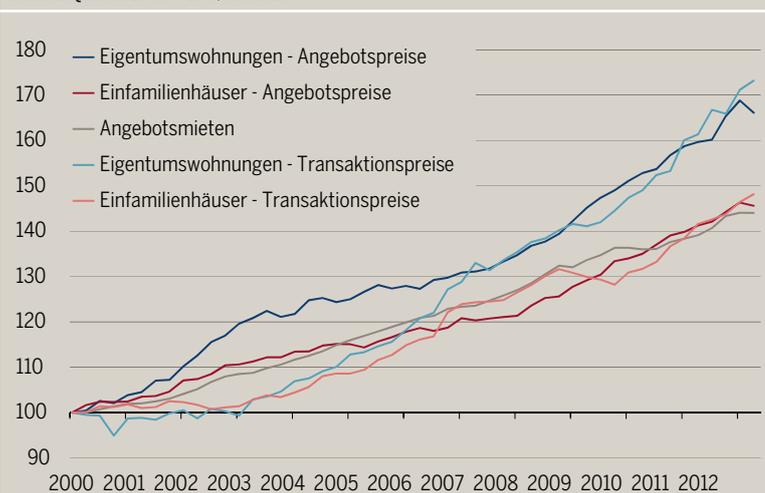


Regulierung zeigt Wirkung

Die von der Bankiervereinigung eingeführte Selbstregulierung hat das Potenzial, die Nachfrage und Preisentwicklung von Wohneigentum zu beeinflussen, finden die Ökonomen der Credit Suisse in ihrem Immobilienmonitor zum 3. Quartal.

ENTWICKLUNG VON ANGEBOTS- UND TRANSAKTIONSINDIZES

Index: 1. Quartal 2000 = 100; nominal



Quelle: Wüest & Partner, Schweizerische Nationalbank



Die Phase steigender Immobilienpreise setzt sich bei den Transaktionspreisen vorerst fort, auch wenn erste Signale auf eine Verlangsamung hindeuten (Bild: Andreaspark 2, Zürich-Nord; Foto: Steve Ohlin).

RED. • **DYNAMISCHE WOHNFLÄCHENNACHFRAGE.** Von der über Erwartungen kräftigen Zuwanderung – in den letzten zwölf Monaten wurden in der Schweiz netto knapp 50 000

Arbeitsplätze geschaffen – vermochte in erster Linie das Mietwohnungssegment zu profitieren. Obwohl die tiefen Zinsen die Wohnkosten von Wohneigentum konkurrenzlos attraktiv machen, gelang es dem Mietwohnungssegment, die ins Eigentum abwandernde Nachfrage zu

tätigkeiten ein Rekordniveau erklimmen, erwies sich die Wohnungsproduktion im 2. Quartal erstaunlich verhalten. Nachwehen der kalten Wetterlage zum Jahresanfang sowie eine Bauwirtschaft, die an der Kapazitätsgrenze arbeitet und neuerdings vermehrt Kapazitäten im sich belebenden

ANZEIGE

Trockag

Wann's uns Trockne fahrt!

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

www.trockag.ch

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

» Die Abkühlung sollte nicht mit einer Trendwende verwechselt werden.«

kompensieren. Zum Ausdruck kommt dies in den jüngst veröffentlichten Leerstandsdaten, die schweizweit nur 100 zusätzlich leerstehende Mietwohnungen auswiesen. Insgesamt hat sich die Zahl der leerstehenden Wohnungen nur unwesentlich verändert, sodass die Leerstandsquote bei 0,94% verharrte. Insbesondere an den begehrten Wohnlagen liess die Wohnungsknappheit nicht nach.

RÜCKSTAND AUFHOLEN. Während angebotsseitig die Auftragsbücher der Bauwirtschaft prall gefüllt sind und die Planungs-

Wirtschaftsbau gebunden sieht, waren wohl dafür verantwortlich. Im 3. Quartal dürfte die Wohnungsproduktion vom Bemühen geprägt sein, den Rückstand aufzuholen. Wie zu erwarten war, wurden als Reaktion auf die Annahme der Zweitwohnungsinitiative viele Projekte erst recht vorangetrieben, um möglichst vor Ende Jahr noch eine Bewilligung zu erhalten.

PREISDÄMPFER. Die Preise auf dem Wohnungsmarkt sind im 2. Quartal 2012 weiter gestiegen. Die Senkung des Referenzzinssatzes im Juni dieses Jahres dürfte das

SUCHE NACH DER SCHLÜSSEL-STRATEGIE

Mietzinsenerhöhungspotenzial in den nächsten Monaten weiter einschränken.

Die Preise von Wohneigentum haben widersprüchliche Signale gesendet. Während die Angebotspreise einen leichten Preisrückgang verzeichneten, stiegen die Transaktionspreise abermals an. Die per Juli 2012 in Kraft gesetzten verschärften Richtlinien bei der Hypothekarkreditvergabe sowie die gedrosselten Wachstumsziele vieler, vorher sehr dynamisch auftretender Hypothekarkreditinstitute werfen ihre Schatten voraus und dürften bei der Preisentwicklung Spuren hinterlassen. Erste Signale sind das rückläufige Wachstum des Hypothekarkreditvolumens, Berichte verschiedener Banken, dass vermehrt Hypothekarkreditgesuche an der Finanzierung scheitern, und teilweise sinkende Angebotspreise. Die Analysten der Credit Suisse erwarten folglich, dass auch die Transaktionspreise einen Dämpfer erfahren werden. Dabei liegt nicht nur eine Verlangsamung, sondern auch ein leichter Rückgang im Bereich des Möglichen. Die Abkühlung sollte aber nicht mit einer Trendwende verwechselt werden. Dafür sind die Nachfragesignale zu stark.

RÜCKLÄUFIGES VOLUMENWACHSTUM. Die Wachstumsrate der Hypothekarausleihungen von Banken an Privathaushalte beträgt per Ende Juni im Jahresvergleich nominal 5,0%. Dieser Wert liegt nicht nur unter dem langjährigen Durchschnitt von 5,8% seit 1986, sondern auch weit entfernt von den Werten zur Zeit der Schweizer Immobilienblase Ende der 1980er-, Anfang der 1990er-Jahre. Das Wachstum über die ganze Schweiz gesehen ist in Anbetracht der günstigen Verschuldungsbedingungen moderat, was nicht zuletzt auf die insgesamt seriöse Hypothekarkreditvergabe der Banken zurückzuführen ist. Darüber hinaus haben einige Hypothekarkreditbanken jüngst ihre Wachstumsambitionen gedrosselt, wie ihre Halbjahresabschlüsse zeigen. Die Analysten erwarten, dass das Wachstum des Hypothekarkreditvolumens tendenziell weiter abnehmen wird, besonders aufgrund der verschärften Hypothekarkreditvergabeberichtlinien.

Quelle: Credit Suisse, Immobilienmonitor 3. Quartal 2012.

• **Wie nimmt der potenzielle Auftraggeber meine Vermarktungsstrategie wahr? «Flagge zeigen» heisst die Strategie, die der Austauschbarkeit der Leistungen entgegensteuert. Derzeit beherrscht eine selten erlebte Vereinheitlichung über das Portfolio den Markt. Die Grundtendenz: Jeder kann alles. Der Streuverlust ist immens, eine kundenseitige Wahrnehmung der Einzigartigkeit kann nicht mehr erfolgen.**

Was tun? Mag die Marktnische auch noch so klein sein, Sie sind Experte! Wer noch auf der Suche nach den schlummernden Erfolgs- und Alleinstellungspotenzialen seines Unternehmens ist, dem sei eine Positionierungs-Analyse nach dem magischen Verkaufsdreieck der Immobilienvermarkter ans Herz gelegt: besonders schnell, besonders hoher Preis und besonders «convenient» – in diesem Zusammenhang: bequem, komfortabel. Warum nicht als Schlüsselstrategie die Schnelligkeit wählen?

Verkauf auf Zeit lautet hier das Stichwort, das bis auf das kleinste Detail der Marketingstrategie heruntergebrochen werden kann: Innerhalb von zwölf Stunden befindet sich das Objekt im Internet auf der Homepage. 24 Stunden später in drei Portalen, und die Schilder dauern auch nicht länger. Auf Interessenten-Mails wird innerhalb von zwei Stunden reagiert – das geht mit dem Smartphone auch zwischen zwei Terminen. Anfragen für Besichtigungstermine werden innerhalb von fünf Stunden koordiniert und so weiter. Diese Liste liesse sich beliebig fortsetzen. Wichtig hierbei: Der Schnelligkeitsexperte sichert nicht den Erfolg zu. Er verspricht Aktivität, lässt sich hier vom Kunden auch gerne per Objekt-Tracking in die Karten schauen und kombiniert dementsprechend die Leistungsgarantie mit einer Geschwindigkeitsgarantie. Der Verkauf auf Zeit eignet sich ganz prima als Zugangscod zur erfolgsversprechenden Zielgruppe der Muss-Verkäufer (Scheidung, Finanzamt, Jobwechsel).



LARS GROSENICK

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

Was es auch sei: Besonderheit zeigen und eine Leistung herausarbeiten. Im Vordergrund jeder Positionierung steht die Frage: Worin ist mein Unternehmen der beste Problemlöser? Oder, um den Ansatz umzudrehen: Worin bin ich Experte und kann für meine Erfolg versprechende Zielgruppe den besten Nutzen formulieren? Gibt es sogar unbesetzte Alleinstellungen am Markt, die meine werden können? Wer eine solche findet, hat die Komplexität seines Marktes auf den wichtigsten Erfolgsfaktor reduziert. Nur das, was richtig und richtig erfolgreich gemacht wird, kann als Kriterium dienen, um die eigene Schlüsselstrategie zu entwickeln. Und die ist erst dann richtig gut, wenn man nichts mehr weglassen kann.

ANZEIGE

WERTE
optimieren



Marti Renovationen AG

integral – kompetent – kreativ

Tel. +41 (0)31 998 73 30

www.martiag.ch/renovationen



Mehrwert für Ihre Liegenschaft: der Kabelanschluss von upc cablecom

Entscheiden Sie sich noch heute für das Netz der Zukunft. Mit der leistungsstarken, bewährten Infrastruktur von upc cablecom erfüllt Ihre Liegenschaft garantiert auch morgen höchste Ansprüche an Fernsehen und Telekommunikation.

Der Kabelanschluss bietet Ihnen Zugang zu:

- Analogem und digitalem TV und Radio in jedem Raum
- Digitalem TV in HD-Qualität
- Schnellerem Surfen als mit Swisscom DSL
- Attraktiven Telefonie-Angeboten
- Gleichzeitige Nutzung unserer Produkte ohne Qualitätseinbussen

Service Plus
Weitere Infos zu unserem
Full-Service-Angebot unter
upc-cablecom.ch/serviceplus



Kabelanschluss

=



Analog TV

+



Digital TV

+



Internet

+



Telefonie

Weitere Infos unter **0800 66 88 66**
oder **upc-cablecom.ch/kabelanschluss**



upc cablecom

Mehr Leistung, mehr Freude.

SCHWEIZ

LIGNUM-GOLD FÜR
BERNER BÄREN

Gold für den Prix Lignum geht 2012 an das Bären-Waldhaus in Bern, Silber an das Wohn- und Gewerbehaus Badenerstrasse in Zürich und Bronze an das Grand Resort Bad Ragaz. Der Prix Lignum zeichnet den besonders hochwertigen und zukunftsweisenden Einsatz von Holz in Bauwerken, im Innenausbau, bei Möbeln und bei künstlerischen Arbeiten aus. 342 Projekte wurden schweizweit eingereicht.



Mit Silber ausgezeichnet: Wohn- und Geschäftshaus Badenerstrasse Zürich, Foto: Michael Meuter, Zürich

LEICHTE VER-
SCHLECHTERUNG DER
ZAHLUNGSMORAL

44% der Rechnungen an Firmenkunden wurden im ersten Halbjahr 2012 zu spät beglichen. Der durchschnittliche Zahlungsverzug dieser Rechnungen betrug 10,4 Tage. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Zahlungsmoral in der Schweiz somit leicht verschlechtert. Dies ergibt die Analyse des Wirtschaftsinformationsdienstes Dun & Bradstreet, der jährlich über 20 Mio. Rechnungen auswertet.

WENIGER NEU
ERSTELLTE
WOHNUNGEN

Im 2. Quartal 2012 wurden gemäss Bundesamt für Statistik in der Schweiz 10 650 Woh-

nungen neu erstellt. Im Vergleich zum Vorjahresquartal entspricht dies einer Verlangsamung des Wachstums um 8%. Während in den Agglomerationen Bern, Zürich, Lausanne und Basel eine Abnahme zu beobachten war, ist in der Agglomeration Genf die Zahl der neu erstellten Wohnungen angestiegen. Ende Juni 2012 befanden sich 74 040 Wohnungen im Bau (+6%). Die Zahl der von April bis Juni 2012 baubewilligten Wohnungen nahm gegenüber dem Vorjahresquartal um 10% auf 15 010 Einheiten ab. Der Rückgang basiert einzig auf der Klasse der Gemeinden mit mehr als 10 000 Einwohnern (-44%), während in den anderen Gemeindegrössen-Klassen Steigerungen zwischen 9,5 und 35% zu beobachten waren.

KAUM ANSTIEG DER
ANGEBOTSMIETEN

Gemäss dem Homegate-Index stiegen die Schweizer Angebotsmieten im August 2012 um 0,2% bzw. 0,1 Zähler auf einen Indexstand von 119,8 Punkten. Im Vergleich zum Vorjahresmonat stiegen die Mieten um 1,3%. In der Region Basel sanken sie um 0,3% auf 109,7 Punkte. Die Regionen Zürich und Bern verzeichneten dagegen einen Anstieg um 0,2% auf 119,1 Punkte bzw. um 0,2% auf 124,0 Punkte. Die Angebotsmieten der neuen Wohnungen stiegen um 0,3% auf 123,6 Zähler. Das Segment der alten Wohnungen verharnte unverändert auf einem Indexstand von 118,5. Die Angebotsmieten der grossen Wohnungen erhöhten sich gegenüber dem Vormonat um 0,3% auf einen Indexstand von 121,7 Punkten. Das Segment der kleinen Wohnungen verzeichnete ebenfalls einen

leichten Anstieg von 0,1% auf einen Indexstand von 119,1 Punkten.

KAMPAGNE FÜR
ENERGIEEFFIZIENTE
UMWÄLZPUMPEN

EnergieSchweiz und der Schweizerisch-Liechtensteinische Gebäudetechnikverband Suissetec lancieren gemeinsam eine Informationskampagne zu Umwälzpumpen. Gebäudetechniker sollen über die neuen Effizienzvorschriften informiert und Hausbesitzer zum vorzeitigen Ersatz ihrer alten Umwälzpumpen durch A-klasse Geräte animiert werden. Die revidierte Energieverordnung sieht vor, dass Hersteller ab 1. Januar 2013 nur noch Umwälzpumpen der Effizienzklasse A auf den Markt bringen dürfen. Das Einsparpotenzial ist gross: Wenn es gelingt, alle ineffizienten Umwälzpumpen aus dem Verkehr zu ziehen und diese durch moderne, energiesparende Modelle zu ersetzen, können 1151 Gigawattstunden Strom eingespart werden. Dies entspricht rund 65% der Jahresproduktion des Kernkraftwerks Mühleberg.

GÜNSTIGERES
WOHNEIGENTUM

Die Angebotspreise am Schweizer Immobilienmarkt für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind im August – wie bereits im Juli – leicht zurückgegangen. So gab der von ImmoScout24 und IAZI lancierte Realtime-Immobilienindex im Verlaufe des Berichtsmonats für Einfamilienhäuser um 0,5% auf 1086,08 Zähler und für Eigentumswohnungen um 0,9% auf 1151,81 Punkte nach. Gegenüber dem vergangenen Jahr wurde bei den Einfamilienhäusern allerdings ein Anstieg um 7,0% und bei den Eigentumswohnungen um 9,8% verzeichnet. Als Berechnungsgrundlage für beide Indizes gelten die in den Verkaufsinseraten publizierten Immobilienpreise.



ANZEIGE

Schweizer

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



www.schweizer-metallbau.ch

PROJEKTE

RIETER-HALLEN SIND VERKAUFT

Der Textilmaschinenbauer Rieter hat das Werk 2 an der Murgstrasse in Sirmach TG verkauft, das seit dem Auszug der Kämmereimaschinen-Montage im April leer steht. Franz Lienhardt, Unternehmer und Verwaltungsratspräsident einer Zürcher Privatbank, hat die Lager- und die Montagehalle sowie das Grundstück von über 15 000m² erworben. Lienhardt ist auch in der Immobilienbranche tätig und hat die Industriebauten als Privatperson erworben. Über den

Preis wurde Stillschweigen vereinbart. Der neue Besitzer möchte die Rieter-Hallen einer Zwischennutzung zuführen, am ehesten als Lager. In zwei bis drei Jahren sollen die Rieter-Hallen einer Wohnüberbauung weichen.

INSTANDSETZUNG VON KONGRESSHAUS VERSCHOBEN

Die notwendige Instandsetzung von Tonhalle und Kongresshaus kommt teurer zu stehen als bisher angenommen. Eine Machbarkeitsstudie hatte die Zielkosten auf 55 Mio. CHF veranschlagt. Stu-

dien im Rahmen des Vorprojekts haben nun gezeigt, dass die Instandsetzung des über 70 Jahre alten Kongresshauses und der 115-jährigen Tonhalle auf rund 80 Mio. CHF zu stehen kommt. Die langfristige Nutzung des Kongresshauses ist auch abhängig von der Realisierung des neuen Kongresszentrums – ein Entscheid, der noch aussteht. Nach den Festwochen 2016 wird mit dem Umbau begonnen. Im Herbst 2017 werden die renovierte Tonhalle und das Kongresshaus ihre Türen wieder öffnen.

reich, Konferenzräume sowie Gastronomieflächen geplant. Die Büroräume im Erdgeschoss sowie den sechs Obergeschossen werden vermietet. Das Gebäude ist im Sommer 2014 bezugsbereit.



NEUBAU FÜR WASSERSCHUTZPOLIZEI

Die Wache der Wasserschutzpolizei am Mythenquai wird durch einen Neubau ersetzt. Den vom Amt für Hochbauten durchgeführten Architekturwettbewerb hat das Team von e2a Eckert Eckert Architekten AG aus Zürich gewonnen. Geplant ist, den Neubau im Frühling 2016 rechtzeitig vor dem «Züri-Fäscht» zu eröffnen. Die Erstellungskosten werden auf rund 12,6 Mio. CHF geschätzt. Zukünftig sollen der polizeiliche und der zivile Bereich der Wasserschutzpolizei entflochten und auf zwei Standorte aufgeteilt werden. Der zivile Bereich wird dabei am Standort Tiefenbrunnen verbleiben.

ZÜRICH KÜRT STADIONPROJEKT

Die Jury der Stadt Zürich hat das Badener Architekturbüro Burkard Meyer zum Sieger im Architekturwettbewerb um das «Stadion Zürich» gekürt. Im Mai 2012 schickte die Jury drei der zwölf teilnehmenden Teams in die Nachbesserung, namentlich der projektierten Kosten. Am 24. Oktober soll das Projekt der Öffentlichkeit vorgestellt werden.

ALLREAL ERWEITERT VULKAN

Am 17. September hat Bauherrin Allreal die Bauarbeiten für ein Bürogebäude an der Herostrasse in Zürich-Altstetten in Angriff genommen. Dabei handelt es sich um den zweiten Teil der Gesamtüberbauung Vulkan. Das erste Gebäude wurde bereits 2005 realisiert und dient dem Mieter IBM Schweiz als Hauptsitz. Die beiden Bürohäuser werden über die bestehende gemeinsame Tiefgarage erschlossen. Der siebengeschossige Neubau wurde – wie bereits das erste Gebäude – von Max Dudler Architekten entworfen. Im Erdgeschoss sind Empfangsbe-

ORASCOM VERKAUFT CHEDI-APARTMENTS

Orascom Development hat den Verkauf von 73 Appartements im Chedi Andermatt an Acuro Immobilien AG bekannt gemacht. Von den 119 Immobilieneinheiten im Chedi Andermatt sind damit alle Appartements verkauft, ausser vier bereits reservierte Appartements sowie zehn Lofts und Penthouses, die bei der Orascom Development verbleiben. Der Basisverkaufspreis für die 73 Appartements beträgt 122,7 Mio. CHF zuzüglich ei-

ANZEIGE



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

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

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

Zertifikatslehrgänge (CAS)
Immobilienbewertung | Immobilienmanagement | Immobilienplanung

Informieren Sie sich über diese attraktiven Bildungschancen.

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



FHO Fachhochschule Ostschweiz www.fhsg.ch

ner variablen Komponente aus Verkaufserlösen. Orascom Development bleibt Eigentümer des Hotels The Chedi Andermatt, das wie geplant in der Wintersaison 2013/2014 eröffnet wird.

GRUNDSTEINLEGUNG FÜR DAS WOHNHOCHHAUS «ZÖLLY»

Anfang September ist in Zürich-West der Grundstein für das Wohnhochhaus «Zölly» gelegt worden. Damit ist der Hochbau für das 24-stöckige Gebäude, das Losinger Marazzi AG entwickelt hat und realisieren wird, offiziell lanciert. Die Bauarbeiten haben im Mai mit der Baustelleninstallation und dem Aushub begonnen. In rund einem Jahr wird der Wohnturm seine endgültige Höhe von 77 m im Rohbau erreicht haben. Der Abschluss der Fassadenarbeiten und des Innenausbaus ist für Mitte 2014 vorgesehen. Von den insgesamt 134 Eigentumswohnungen liegen bereits für rund 120 Wohnungen Kaufzusagen vor. Mehr als 100 Kaufverträge sind inzwischen beurkundet.



MODERNISIERUNG DER FORSCHUNGSANSTALT AGROSCOPE

Mit dem offiziellen Spatenstich haben die Bauarbeiten bei der Forschungsanstalt Agroscope ACW in Changins VD begonnen. Das Projekt sieht eine Modernisierung der Infrastruktur vor, indem ein lang

gezogener Neubau mit vorgelegerten Gewächshäusern das alte Laborgebäude aus den 1970er-Jahren ersetzt. Die voraussichtlichen Baukosten belaufen sich auf rund 62 Mio. CHF. Das neue Laborgebäude wird voraussichtlich Ende 2014 bezugsbereit sein. Die Fertigstellung der Gewächshäuser ist für 2017 vorgesehen. Agroscope forscht an den Standorten in Changins und Wädenswil im Auftrag des Bundes und im Dienste der Schweizerischen Landwirtschaft. Der Standort Changins in Nyon befasst sich mit den Forschungsschwerpunkten Acker-, Futter, Reb- und Weinbau sowie Pflanzenschutz.



GENEHMIGUNG FÜR SCHALLSCHUTZHALLE AM FLUGHAFEN

Das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (Uvek) hat den Bau einer Schallschutzhalle für die Standläufe von Flugzeugtriebwerken am Flughafen Zürich genehmigt. Die Halle wird die Lärmauswirkungen der Standläufe in den umliegenden Gemeinden deutlich reduzieren. Die Anlage weist eine Länge von 113 m, eine Breite von 90 m und eine Höhe von 26 m auf. Die Anlage wird auf dem Vorfeld vor der Werft gebaut. Unmittelbar neben diesem Standort hat die Flughafen Zürich AG eine provisorische offene Anlage errichtet. Diese steht für Standläufe zur Verfügung, bis die neue Halle in Betrieb genommen werden kann.

Quorum

Software

I M M O B I L I A R E

I M M O B I L I E R

I M M O B I L I E

Software

Stowe

Verwaltung

DMS

Portfolio

Makler

Internet

www.quorumsoftware.ch

Wir erstellen für Sie professionelle Fotos Ihrer Immobilie oder Liegenschaft. Diese können Sie auf Wunsch zu einem eindrucksvollen Video-Slide verbinden. Mit Video-Clips werden digitale Wohnungsbesichtigungen möglich. www.myhomegate.ch/foto-video



Foto/Video
Neue Möglichkeiten der digitalen Präsentation Ihrer Immobilie.

X homegate.ch
Das Immobilienportal



UNTERNEHMUNGEN

ORASCOM IN DER VERLUSTZONE

Die Nachfrage in der Tourismusbranche stieg im ersten Halbjahr 2012 gegenüber dem Vorjahr. In diesem Zuge erhöhte sich der Gruppenumsatz der Orascom Development Holding AG um 24,6% von 106,7 Mio. CHF im Vorjahr auf 132,9 Mio. CHF. Der Bruttogewinn reduzierte sich von 16,3 Mio. CHF auf 12,0 Mio. CHF aufgrund von Überkapazitäten im Bau. Ein tieferer Finanzertrag, höhere Steuern und Wertberichtigungen auf eine Beteiligung führten zu einem Nettoverlust von 27,2 Mio. CHF. Gleichzeitig gelang es der Gruppe, einen positiven operativen Cashflow vor Zinsen und Steuern von 24,0 Mio. CHF zu erwirtschaften sowie den operativen Cashflow nach Zinsen und Steuern im Vergleich zum Vorjahr um 66,0 Mio. CHF zu verbessern. Das Investitionsprogramm 2012 wird um weitere 5% auf 115 Mio. CHF gekürzt.

SITEX KAUFT HANDELSHAUS MUTTENZ

Die Basler Immobiliengesellschaft Sitex Properties AG hat von Valora die Geschäftsliegenschaft «Handelshaus Muttenz» übernommen. Sitex erreicht mit dieser Transaktion einen konsolidierten Immobilienbestand von rund 300 Mio. CHF. Das ehemalige Handelshaus Muttenz (HHM) wird neu zum Lagonda-Haus. Die bisherige Besitzerin Valora wird weiterhin im Gebäude präsent sein. Der Konzern hat einen langjährigen Mietvertrag. Mit dem Verkauf will sich Valora vermehrt auf das Kerngeschäft fokussieren. Mit der Vermarktung der derzeit leeren Flächen wurde die Bas-

ler Gribi Theurillat beauftragt. Über den Preis haben die beiden Parteien Stillschweigen vereinbart.

ÜBERTROFFENE ERWARTUNGEN BEI INTERSHOP

Die Immobiliengesellschaft Intershop hat im ersten Halbjahr 2012 einen Reingewinn von 25,7 Mio. CHF erwirtschaftet, 9,4% mehr als im Vorjahr. Der Nettoliegenschaftenertrag stagnierte bei 36,6 Mio. CHF, das Betriebsergebnis (EBIT) verbesserte sich um 1,3% auf 38,3 Mio. CHF. Aus dem Verkauf von Immobilien (inklusive Promotion) erzielte das Unternehmen einen Erfolg von 4,5 Mio. CHF, nach 3,9 Mio. CHF in der Vorjahresperiode. Die Bewertungsgewinne lagen bei 1,1 Mio. CHF, nach zuvor 1,3 Mio. CHF. Intershop erwartet für das laufende Geschäftsjahr einen operativen Gewinn leicht unter dem Vorjahresniveau. Das Unternehmen plant weitere Verkäufe von entwickelten Liegenschaften, um von der hohen Nachfrage nach Immobilien in der Schweiz zu profitieren.

IMPLENIA IM ERSTEN SEMESTER 2012 ERFOLGREICH

Implenia steigerte den Konzernumsatz im 1. Halbjahr 2012 um 10,1% auf 1195 Mio. CHF (1. Halbjahr 2011: 1085 Mio. CHF). Unter Ausklammerung des Beitrags von Implenia Norge in Höhe von 84,4 Mio. CHF entspricht dies einem organischen Wachstum von 2,4%. Die Erträge erhöhten sich derweil markant: Das EBIT der Konzernbereiche nahm um zwei Drittel auf 26,2 Mio. CHF zu, während sich das operative Ergebnis auf 24,2 Mio. CHF fast verdoppelte. Das Konzernergebnis stieg von 4,2 auf 13,1 Mio. CHF. Der

Auftragsbestand kletterte um 9,1% auf 3283 Mio. CHF und liegt damit im langjährigen Vergleich auf hohem Niveau (Vorjahr: 3008 Mio. CHF). Der Ausblick für den Konzern fällt dank eines sehr hohen Auftragsbestands und in Anbetracht des weiterhin positiven Marktumfelds positiv aus.

SPEZIALISIERTE BRANDINGAGENTUR FÜR IMMOBILIEN

In Winterthur gibt es eine neue Branding- und Kommunikationsagentur für Immobilien: Identimmo. Das Unternehmen will unverwechselbare

Identitäten für Bauprojekte schaffen und Firmen aus der Immobilienbranche eine breite Palette an Dienstleistungen anbieten: Vom Branding über den Webauftritt, den Verkaufs- und Vermietungsbroschüren und dem Baustellenmarketing bis hin zur Organisation von Events. Hinter Identimmo stehen fünf Winterthurer Fachleute mit langjähriger Erfahrung

FIRMENNACHRICHTEN? FÜHRUNGSWECHSEL? PROJEKTE?

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

ANZEIGE



Kanalisations- und Strassenwerterhalt



Ihr Partner für

- Kanalreinigung
- Kanalinspektion
- Kanalsanierung
- Flächenreinigung

Henggart •• Oberglatt •• Schaffhausen •• St. Gallen

www.moekah.ch •• 24-Stunden Notfallservice 0848 305 11 11

rung in den Bereichen Bau, Immobilien, Architektur, Design, Marketing, Signalistik, Journalismus und Finanzen.

IMMOMENTUM BAUT GEWINN AUS

Die Immobiliengesellschaft Immomentum AG, Buochs NW, erzielte im 1. Halbjahr 2012 einen Reingewinn von 0,9 Mio. CHF. Laut Geschäftsbericht erreichte das EBITDA 2,8 Mio. CHF. Der Vermietungserlös belief sich auf 6,6 Mio. CHF. Nach Abzug des Liegenschaftsaufwands verblieb ein Vermietungserfolg

von rund 3,0 Mio. CHF. Obwohl im 2. Semester 2011 zwei kleinere Liegenschaften verkauft wurden, stiegen die Mietzinseinnahmen im 1. Semester 2012 dank einem Portfoliozugang und renovationsbedingten Mietzinserhöhungen leicht. Mitte 2012 umfasste das Portfolio 32 Objekte und ein Neubauprojekt in Zuben bei Kreuzlingen. Der Bilanzwert der Liegenschaften betrug 199,5 Mio. CHF. Da nach wie vor viel neues Kapital in den Schweizer Immobilienmarkt fliesst, sind die Renditen der gehandelten Liegenschaften weiter gefallen. Immomentum will sich deshalb auf ei-

gene Neubauprojekte und die Bestandssanierung konzentrieren. Für den Geschäftsverlauf des zweiten Halbjahres ist das Management zuversichtlich. Bei zwei grösseren Objekten werden zwar Investitionen in der Grössenordnung von 0,5 Mio. CHF nötig, man will dies aber durch Verkaufsgewinne kompensieren.

CREDIT SUISSE VERKAUFT AN NATIONALBANK

Credit Suisse hat ihre Liegenschaft Metropol an der Bärenstrasse 10 in Zürich an die Schweizerische Nationalbank (SNB) verkauft. Das Gebäude der vormaligen CS-Tochter Clariden Leu steht in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hauptsitz der SNB. Diese optimiert mit diesem Schritt laut eigenen Aussagen ihr Immobilienportfolio. Der Erwerb der Liegenschaft erlaube der SNB, bisher in einer anderen Liegenschaft untergebrachte Abteilungen an einem Standort zusammenzufassen. Der Verkauf der CS ist als ein Schritt zur angekündigten Stärkung des Eigenkapitals um total 13,5 Mrd. CHF zu sehen.

Aufbau eines Kompetenzzentrums für Technisches Gebäudemanagement. Damit will ISS das Beratungsangebot im baubegleitenden Facility Management ausbauen. Die Leitung dieses Kompetenzzentrums übernahm per 1. September 2012 Christian Tiszberger. In seiner beruflichen Laufbahn hat er unter anderem die Abteilung Spezialtechnik der Immobilienbewirtschaftung der Stadt Zürich geführt. Christian Tiszberger arbeitete zudem als Spezialist für technische Tunnelsicherheit und war als Berater für das Projekt Neat Lötschbergtunnel tätig. Zuletzt begleitete er beratend die technische Sanierung der Lüftungszentralen im Gotthard-Strassentunnel.

SPS ÜBERNIMMT WINCASA



Oliver Hofmann, designerter CEO Wincasa

Die Swiss Prime Site AG übernimmt von der Credit Suisse Group AG 100% der Aktien der Wincasa AG. Mit Wincasa weitet die Swiss Prime Site AG ihre Wertschöpfungskette aus. SPS zielt auf einen direkteren Zugang zu den regionalen Immobilienmärkten und eine verbesserte Ausgangslage für Projektentwicklungen und Akquisitionen ab. Der Verwaltungsrat von Wincasa hat Oliver Hofmann zum neuen CEO ernannt. Zur Zeit ist Hofmann als Head Real Estate M&A /

ISS BAUT EXPERTISE WEITER AUS



ISS baut die Expertise in den Bereichen Gebäudetechnik, Energie- und Umweltmanagement aus und investiert in den

ANZEIGE

MEINE CHANCE **WIR** Bank

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

www.wirbank.ch
Telefon 0848 947 947

Advisory Switzerland bei der UBS engagiert. Daneben ist er Chairman von RICS Schweiz. Beat Schwab wird bis zum Eintritt seines Nachfolgers am 1. März 2013 für die Führung und Übergabe der Geschäfte in einem Teilpensum zur Verfügung stehen.

SPS VERBESSERT ERTRAGSSITUATION

Swiss Prime Site AG profitierte im 1. Halbjahr 2012 vom anhaltend positiven Wirtschaftsumfeld, der Fokussierung auf erstklassige Büro- und Verkaufsliegenschaften sowie von Bewertungsgewinnen. Sie konnte den EBIT um 20,8% auf 291,8 Mio. CHF und den Gewinn um 18,3% auf 180,3 Mio. CHF steigern. Das Portfolio wurde mit 8350,0 Mio. CHF (+2,3%) bewertet. Für 2012 rechnet Swiss Prime Site unverändert mit einer Ertragsausfallquote von unter 5,5% sowie EBIT und Gewinn mindestens auf Vorjahresniveau.

PERSONEN

NEUER PRÄSIDENT DER HUGO STEINER AG



Beat Meister, neuer VR-Präsident der Hugo Steiner AG

An der Generalversammlung des St. Galler Immobilien-Dienstleistungsunternehmens Hugo Steiner AG ist Beat Meister zum Präsidenten des

Verwaltungsrates gewählt worden. Beat Meister ist bereits seit 2008 Mitglied im strategischen Führungsgremium des Unternehmens. Des Weiteren gehört er dem Verwaltungsrat der Muttergesellschaft Intercity Group Holding AG an. Beat Meister ersetzt Benno Grossmann, der sich mit dem Übertritt in den beruflichen Ruhestand aus dem Verwaltungsrat zurückzieht. Dem Verwaltungsrat der Hugo Steiner AG gehören neben Beat Meister weiter Toni Bächler, Robert Mazenauer, Herbert Wüst und Markus Wüst an.

FULVIO MICHELETTI NEUES VR-MITGLIED VON PRIORA



Fulvio Micheletti amtiert neu im Verwaltungsrat der Priora.

Die Priora Gruppe hat Fulvio Micheletti in den Verwaltungsrat gewählt. Dem Verwaltungsrat gehören weiter Hans-Peter Domanig und Christian Bubb an. Micheletti war bis Ende Juni 2011 Leiter des Segmentes Unternehmenskunden und bis Ende 2011 Mitglied des Management Committee des Geschäftsbereiches Corporate- & Institutional Clients bei der UBS. Seit dem 1. August 2012 ist er selbstständig als Unternehmensberater tätig.



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

INTERNATIONAL

UBS SCHLIESST IMMOBILIENFONDS IN DEUTSCHLAND

Der seit dem 6. Oktober 2010 eingefrorene Immobilienfonds «UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe» wird von der UBS endgültig aufgelöst. Die Verwaltung dieses Sondervermögens ist mit Wirkung zum 5. September 2015 gekündigt worden. Entsprechend sind die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Fonds endgültig ausgesetzt worden. Der Fonds verwaltete noch 345 Mio. EUR. Seit der Aussetzung

der Rücknahme von Anteilscheinen des Sondervermögens sind zwar sechs Immobilien im Wert von rund 153 Mio. EUR verkauft worden. Das entspricht etwa 23% des Immobilienvermögens. Dennoch hätten die liquiden Mittel weiterhin nicht ausgereicht, um die vorliegenden Rückgabeaufträge von Anteilscheinen ausführen zu können.

MOSKAU IST WOLKENKRATZER-HAUPTSTADT EUROPAS

Fünf der zehn höchsten europäischen Wolkenkratzer be-

finden sich in Moskau, darunter auch das höchste Gebäude Europas, das Mercury City. Doch nicht nur bei der Höhe der Wolkenkratzer verweist die russische Hauptstadt die Konkurrenz auf die Plätze, in Moskau befindet sich auch die grösste Anzahl von Wolkenkratzern überhaupt in Europa: Insgesamt 87 Gebäude mit einer Höhe von über 100 Metern oder mehr als 40 Stockwerken stehen dort, mehr als zwei Drittel davon nicht älter als neun Jahre. Im internationalen Vergleich wirken die europäischen Wolkenkratzer jedoch weiterhin eher klein.



Mercury City, Copyright: Liedel Investments Limited

ANZEIGE

**Energieeffizienz – MINERGIE – Erneuerbare Energien
Plusenergie – Holzbau – Sanieren – Modernisieren**

**Messe und Kongress für Fachleute und Private
8. bis 11. November 2012, BERNEXPO, Bern**

**BAU
+ ENERGIE
MESSE**

bauenergiemesse.ch

SBB CFF FFS
RailAway-Kombi

- Beraterstrasse der Kantone
- Solarenergie | Photovoltaik
- Wärmepumpen | Holzenergie
- Sonderschau Elektro-Mobilität
- über 50 Veranstaltungen



Träger

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra
Bundesamt für Energie BFE

energieschweiz

Bau-, Verkehr- und Energiedirektion
des Kantons Bern

Offizielle Partner

elco

HAT SYSTEM

EWZ
Kuratje & Jaeger AG

Rendite ist nicht gleich Rendite

Die Prüfung von Liegenschaften aus einer ökonomischen und baulichen Sicht ist eine zentrale, aber herausfordernde Aufgabe für Immobilienfachleute. Im Teil 1 ihrer Serie «Immo-Check» nehmen die Autoren den Immobilienkauf aus betriebswirtschaftlicher Sicht unter die Lupe.

RENTABILITÄTSBERECHNUNG GEMÄSS INTERNAL RATE OF RETURN (IRR)						
in CHF und %						
Zeitpunkt	Jahre	Einnahmen	Ausgaben	Cashflow	Faktor 4.519%	Barwert
2012	0	-	-40 920 000	-40 920 000	1.000000	-40 920 000
2013	1	4 000 000	-400 000	3 600 000	0.956764	3 444 351
2014	2	4 000 000	-400 000	3 600 000	0.915398	3 295 432
2015	3	4 000 000	-400 000	3 600 000	0.875820	3 152 951
2016	4	4 000 000	-400 000	3 600 000	0.837953	3 016 631
2017	5	4 000 000	-800 000	3 200 000	0.801724	2 565 515
2018	6	4 000 000	-400 000	3 600 000	0.767060	2 761 417
2019	7	4 000 000	-400 000	3 600 000	0.733896	2 642 025
2020	8	4 000 000	-400 000	3 600 000	0.702165	2 527 795
2021	9	4 000 000	-400 000	3 600 000	0.671807	2 418 504
2022	10	4 000 000	-800 000	3 200 000	0.642761	2 056 834
2023	11	4 000 000	-400 000	3 600 000	0.614970	2 213 893
2024	12	4 000 000	-400 000	3 600 000	0.588382	2 118 174
2025	13	4 000 000	-400 000	3 600 000	0.562943	2 026 593
2026	14	4 000 000	-400 000	3 600 000	0.538603	1 938 972
2027	15	10 000 000	-800 000	9 200 000	0.515316	4 740 910
Total		66 000 000	-48 120 000	17 880 000	11.725562	0



Perle oder Flop? Was auf den ersten Blick vielversprechend aussieht, ist bei näherer Betrachtung eine Renditefalle (Foto: photocase.com).

DIETER KNAPP UND ESTHER NOTZ* •

RENDITE-FATAMORGANA. Mit den laufenden Mietzinseinnahmen aus der Immobilie den Kredit zurückzahlen, seine Rendite steigern, nebenbei Steuern sparen und in zwanzig Jahren mit hoher Wertsteigerung verkaufen? Wer von einer solchen Investition träumt, tut gut daran, vor dem Kauf betriebswirtschaftliche, steuerliche und rechtliche Aspekte gründlich abzuklären. Denn nicht jede Immobilie ist Garant für eine sichere und rentable Investition, wie das nachfolgende Fallbeispiel eines Gewerbezentrums zeigt.

Die Rentabilität entspricht einer Kennzahl, die eine Ergebnisgrösse (Output) mit einer anderen Grösse (Input) in Beziehung setzt, die zur Erzielung des Ergebnisses beiträgt. Die gängigsten beiden Renditegrössen im Immobiliengeschäft sind Brutto- und Nettorendite. Die Bruttorendite errechnet sich aus dem jährlichen Mietertrag im Verhältnis zu den Immobilienanlagekosten, ohne weitere Einflussgrössen. Die Nettorendite berücksichtigt demgegenüber Ausgaben wie Steuern, Zinsen, Liegenschaftsunterhalt usw.

Wer sich von kurzfristigen Renditeüberlegungen und tiefen Zinsen zum Kauf einer Immobilie verleiten lässt und nur auf Grundlage einer Ist-Situation entscheidet, läuft unter Umständen ins

Messer. Ein häufiger Fehler: Laufende Mieteinnahmen werden in voller Höhe als Einnahmequellen angesehen. Keine oder nur ungenügende Rückstellungen für den Unterhalt und Vernachlässigung rächen sich später doppelt. Aufgrund des fehlenden Unterhalts verändert sich die Mieterschaft, hohe Fluktuation sowie schlechte Zahlungsmoral sind die Folgen. Um die Vermietungsfähigkeit zu erhalten, sind in diesen Fällen teure Gene-

» Die Summe der diskontierten Leistungen bildet den Wert einer Immobilie.«

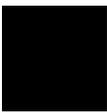
ralsanierungen nötig. Auch kostspielige Aus- und Umbauten können die Finanzierbarkeit und Rendite von Immobilien stark schmälern.

Fazit: Auch bei heute gut rentierenden Objekten kann es schnell eng werden. Entscheidend ist, unterschiedliche Arten von Immobilien miteinander vergleichbar zu machen und den aktuellen Zustand des Objekts sorgfältig zu beurteilen.

RENTABILITÄT MÖGLICHT GENAU BERECHNEN. In der Lehre existieren vor allem statische (Zeitpunkt Betrachtung) und dyna-

mische (Zeitraumbetrachtung) Rechenverfahren, um ein Investitionsprojekt zu beurteilen. Die dynamische Rendite – IRR für Internal Rate of Return bzw. interner

ANZEIGE



www.visualisierung.ch

Zinssatz – zeigt anders als statische Rechenverfahren, wie sich ein früher angelegter Geldbetrag in ein späteres Anlageergebnis transformiert – dies unter der Annahme, dass Einzahlungen und Entnahmen bestehen, d. h. es erfolgt eine Gewichtung der erwirtschafteten Rendite mit dem jeweils eingesetzten Kapital. Damit ist die dynamische Rendite vom Zeitpunkt der Ein- bzw. Auszahlungen abhängig. Die Vorteile der IRR sind:

- _ Die Grundlage der Betrachtung bildet der ganze Lebenszyklus der Immobilie inkl. Vorbereitungsphase (Transaktionskosten, Maklerprovision, Handänderungs- und Notariatsgebühren usw.) sowie Liquidations- oder Ausstiegsphase (Abbruchkosten).
- _ Der zeitlich unterschiedliche Anfall der Zahlungseingänge und -ausgänge wird mittels Zinseszinsrechnung berücksichtigt. Als Grundsatz gilt, dass heute verfügbares Geld mehr Wert ist als künftiges.
- _ Es können langfristig zuverlässige Prognosen berechnet werden.

IMMOBILIEN ALS RENDITEFALLE? Das nachfolgende Beispiel aus der Praxis zeigt, dass die Analyse und wirtschaftliche Bewer-

tung von Investitionsprojekten im Rahmen der finanziellen Unternehmensführung von entscheidender Bedeutung ist:

Auf den ersten Blick erscheint es für die Investment AG ausgesprochen lukrativ, das von der Textil AG zum Verkauf ausgeschriebene Gewerbezentrum in Dietikon ZH für 40 Mio. CHF zu erwerben. Denn dank der jährlichen Mietzeins-einnahmen von 4,0 Mio. CHF verspricht die Immobilie eine Bruttorendite von 10%. Die derzeitige Eigentümerin hat das Gewerbezentrum mit einem Buchwert von 45 Mio. CHF vor zwölf Jahren aus dem Bürogebäude sowie den ehemaligen Produktions- und Lagerhallen geschaffen. Heute sind dort verschiedene Gewerbetreibende sowie Dienstleister eingemietet, die über feste Mietverträge mit 10-jähriger Laufzeit und optional 5-jährige Verlängerungsrechte verfügen. Zwei der drei Wohnungen auf dem Areal werden für private Zwecke vermietet.

Auf den zweiten Blick und nach einer eingehenden Analyse der Liegenschaft zeigt sich der Investment AG ein ganz anderes Bild. Es stellt sich heraus, dass zusätzlich zu den üblicherweise anfallenden Transaktionskosten von 920 000

CHF (Grundbuch- und Handänderungsgebühren inkl. Maklerprovision) mit jährlichen Betriebskosten von 400 000 CHF zu rechnen ist. Darüber hinaus fallen alle 5 Jahre zusätzliche Unterhalts- bzw. Instandstellungskosten für das Gewerbezentrum von rund 400 000 CHF an.

Da die Investment AG die freien Cashflows im vorliegenden Fall maximal auf die Mietzeinsdauer von 15 Jahren prognostizieren kann, muss ein sogenannter Residualwert miteinbezogen werden. Dieser Wert stellt in der Regel die «ewige Rente» eines für die Zukunft repräsentativen freien Cashflows dar und betrifft im vorliegenden Fall den Landwert von 6 Mio. CHF am Ende der Nutzungs- resp. Mietzeinsdauer.

Die einzelnen Zahlungsströme werden auf den Zeitpunkt der Übernahme der Investition berechnet (Jahr 0). Zahlungen, die vor der Übernahme anfallen, werden auf den Investitionszeitpunkt aufgezinst. Zahlungen, die nach dem Kauf anfallen, werden auf diesen Zeitpunkt hin abgezinst. Als Entscheidungsgrundlage für dieses Investitionsprojekt wird der IRR herangezogen. Der IRR entspricht demjenigen Zinssatz, für den der Kapitalwert eines gebe-

ANZEIGE

Zum Wohl.

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

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

knecht
ROHRSANIERUNGEN AG

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



Der Investitionsbedarf zeigt sich eventuell erst auf den zweiten Blick (Foto: Photocase.com).

nen Einzahlungs- bzw. Auszahlungszyklus gleich null wird, d. h. demjenigen Zinssatz, bei dem die diskontierten freien Cashflows exakt dem Kapitaleinsatz von 40,92 Mio. CHF (inkl. Transaktionskosten) entsprechen.

Die berechnete Rendite für das Gewerbezentrum berücksichtigt damit den Zeitpunkt der Liquiditätsflüsse: durch die Vereinnahmung anfallender Mietzinseinnahmen sowie den Liquidations-

„Heute verfügbares Geld ist mehr wert als Zahlungsflüsse in der Zukunft.“

erlös in Form des Landpreises am Ende der Nutzungsdauer als Einnahmen sowie als Ausgaben die Investitionssumme und der liquiditätswirksame Aufwand. Dabei werden kalkulatorische Abschreibungen und kalkulatorische Zinsen nicht berücksichtigt, da sie keine Geldflüsse darstellen.

IRR ALS WICHTIGES INDIZ FÜR DAS INVESTITIONSRISIKO. Als Indiz für das Investitionsrisiko gilt folgende Regel:

- _ Je höher der IRR, desto tiefer das Investitionsrisiko.
- _ Je tiefer der IRR, desto höher das Investitionsrisiko.

Im vorliegenden Fall liegt der IRR, der die Verzinsung des mit der Investition gebundenen Kapitals reflektiert, bei 4,5%. Die auf den ersten Blick vielver-

sprechende Bruttorendite von 10% kann sich im Fall des Gewerbezentrums also schnell in Luft auflösen. Obwohl der IRR vorliegt, ist die Evaluation nicht vollständig abgeschlossen. Dies, weil je nach Eigenfinanzierungsgrad ein anderer Zinssatz zum Tragen kommt

je nach der Verzinsung, welche die finanzierende Bank für das Fremdkapital verlangt, nicht ausreicht, um den Fremdkapitalzinsen und den Amortisationsverpflichtungen nachzukommen.

In unserem Beispiel strebt die Investment AG eine Mindestverzinsung von 5,2% an. Da der berechnete IRR

tiefer liegt, ist das Projekt aus betriebswirtschaftlicher Sicht für die Investment AG ungenügend. Hierbei gilt es allerdings wie vorgängig erwähnt zu beachten, dass das aktuelle Zinsniveau eine wichtige Rolle spielt, weil der IRR im Kontext zu betrachten und damit nicht absolut gilt. Um sicher zu gehen, sollte sich die Investment AG deshalb ein umfassendes Bild verschaffen, bevor sie endgültig entscheidet, denn die Rendite wird insbesondere auch von steuerlichen Konsequenzen und Risiken wesentlich beeinflusst. Die Kernfrage in diesem Zusammenhang lautet: Ergeben sich durch den Erwerb des Gewerbezentrums allenfalls andere Vorteile, die den Kauf trotz ungenügendem IRR ratsam machen? – Antwort darauf gibt Teil 2 des Immo-Checks in der nächsten Ausgabe. ●



*** DIETER KNAPP UND ESTHER NOTZ**

Die beiden Autoren sind Partner bei Kendris AG, einem unabhängigen Schweizer Unternehmen für Trust-, Family-Office- und Treuhand-Dienstleistungen, nationaler und internationaler Steuer- und Rechtsberatung, Art Management sowie Buchführung und Outsourcing für Privat- und Geschäftskunden. www.kendris.com

Hausgemachte Knappheit

In Genf eine Wohnung zu finden, gilt unter den üblichen Budgetrestriktionen praktisch als Ding der Unmöglichkeit. Die Ursachen sind in der Überregulierung zu finden, stellt Avenir Suisse in einem Positionspapier fest.

LEERWOHNUNGSZIFFER SCHWEIZ, REGIONEN UND KANTONE

Stand 1. Juni 2012

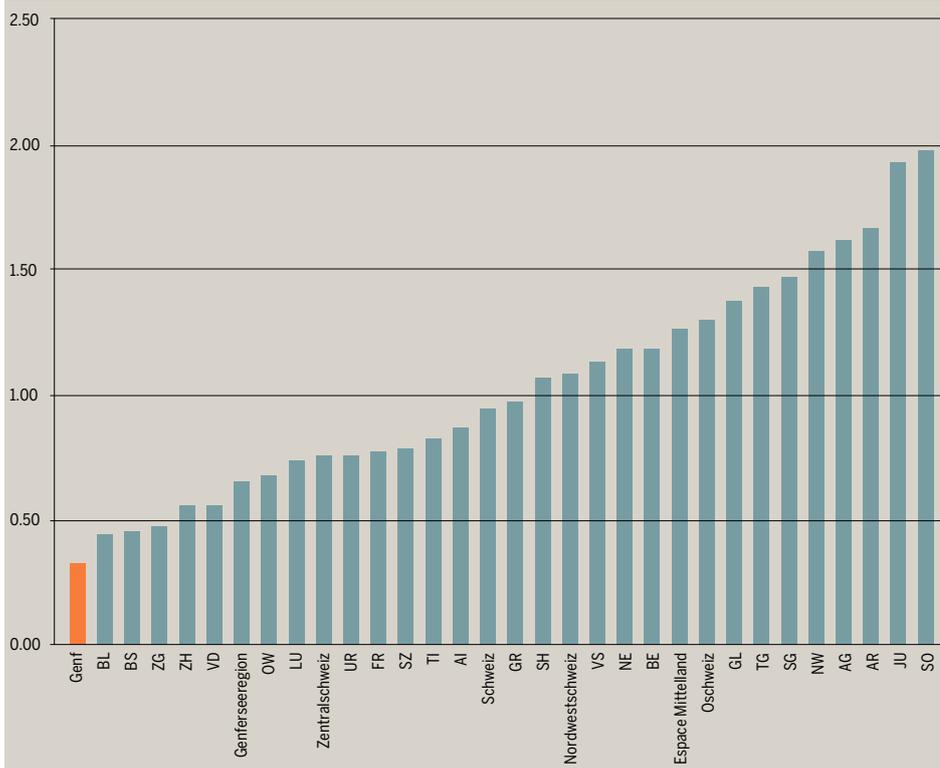


Bild: Cité Nouvelle d'Onex-Lancy (Foto: Jose Manuel).



RED.

MALAISE AM GENFER WOHNUNGSMARKT. Der Kanton Genf liegt bei den Erhebungen leer stehender Wohnungen regelmässig an erster Stelle – oder je nach Sichtweise an letzter. So auch in diesem Jahr mit einer Quote von 0,33% (siehe Grafik). Jeder einigermaßen «frei» funktionierende Wohnungsmarkt würde darauf über kurz oder lang mit einer Ausweitung des Angebotes reagieren. Nicht so jener in der Rhône-Stadt. Dieser gilt gemeinhin aus einem in die Irre gelaufenen Mieterschutz als überreguliert und investorenfeindlich. Es zieht das Kapital derzeit viel mehr in den gewerblichen Mietflächenmarkt, der von einem Nachfragewachstum profitiert. Mit diesem wirtschaftlichen Wachstum wird das Malaise am Wohnungsmarkt aber nur umso grösser. Denn irgendwo müssen die zuziehenden Arbeitskräfte wohnen. Die wirtschaftliche Standortgunst könnte sich durch die unbefriedigende Situation am Wohnungsmarkt wenden.

DISKUSSIONSPAPIER AVENIR SUISSE. Die Denkfabrik der Schweizer Wirtschaft hat ein Papier vorgelegt, das den Ursachen

» Genf und weitere städtische Gebiete der Schweiz laufen Gefahr, den Motor des Wachstums abzuwürgen.«

MARCO SALVI

der Wohnungsknappheit am Genfer Immobilienmarkt auf den Grund geht, und kommt zum Schluss, dass die Probleme hausgemacht sind.

Das Diskussionspapier «Une pénurie fait maison. Le malaise immobilier genevois: ses causes, ses remèdes» von Autor Marco Salvi zeigt, dass es zur Lösung der Wohnungskrise plausible Ansätze gibt. Denn mehr als andernorts sind die Probleme hausgemacht: Der Grundstücksmarkt ist der am stärksten regulierte der

Schweiz. Gleichzeitig wird dort jedoch am wenigsten gebaut. Im Bemühen um einen «gerechten Preis» für Grundstücke und

Mieten, das aus der Sicht von Avenir Suisse zum Scheitern verurteilt ist, behindert das Genfer System Bauprojekte und setzt Marktmechanismen ausser Kraft.

Die so geschaffene Wohnungsnot beeinträchtigt die Lebensqualität der Bevölkerung und könnte nach Avenir Suisse auf lange Sicht die Entwicklung der gesamten Métropole Lémanique gefährden.

Autor Salvi nennt in der Manier des liberal orientierten Think Tank verschiedene Lösungsansätze, wie der Wohnungsmarkt zu deblockieren wäre:

1. **Liberalisierung der Preise:** Mieten und Bodenpreise müssten die tatsächliche Knappheit an Wohnraum wider-

spiegeln. Nur so würden die richtigen Anreize für die Verdichtung der Agglomeration und die Erweiterung des Wohnangebotes gesetzt. Zudem würden Marktmieten den übermässigen Konsum an Wohnraum und Boden einschränken. Selbstverständlich dürften dabei die am stärksten Benachteiligten nicht vergessen gehen. Mit einer angemessenen Besteuerung des Bodens (Mehrwertabgabe) stünden Mittel zur Verfügung, um eine gezieltere Unterstützung der einkommensschwachen Haushalte gewährleisten zu können.

2. **Abschaffung von Bau- und Renovationshindernissen:** Von der Aufhebung des Gesetzes über den Abbruch, den Umbau und die Renovation von

Wohnhäusern (LDTR) verspricht sich die Studie ebenfalls eine Verbesserung der Vorsorgesituation. Weitere Massnahmen umfassen die gezielte Bebauung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie das Bauen in die Höhe.

3. **Anpassung der Spielregeln:** Die Studie plädiert für eine Einschränkung der Objekthilfe unter Beibehaltung der Subjekthilfe. Eine gezielte Belohnung der Gemeinden, die Wohnraum schaffen, sei ebenfalls zu erwägen. Um die Partikularinteressen einzugrenzen, müssen jedoch die massgeblichen Herausforderungen womöglich auf kantonaler Ebene gelöst werden, beispielsweise im Rahmen des kantonalen Richtplans.

4. **Entspannung der städtischen Bausituation:** Die Realisierung wichtiger innerstädtischer Bauprojekte müssten forciert werden, beispielsweise in den Stadtvierteln Praille-Acacias-Vernets (PAV), Pointe de la Jonction und Sécheron-Gare Cornavin.

Die Vorschläge von Avenir Suisse zielen darauf ab, Ventile für einen Wohnungsmarkt zu schaffen, der heute unter grossem Druck steht. Wenn entgegengesetzte Interessen aufeinanderprallen und eine rigide Wohnungspolitik lediglich auf den Schutz der Insider ausgerichtet ist, sind Auseinandersetzungen vorprogrammiert. Genf – und später weitere städtische Gebiete der Schweiz – laufen Gefahr, den Motor des Wachstums abzuwürgen, so der Autor der Studie. ●

ANZEIGE

Moderne, flexible und umfassende Immobiliensoftware.



Maschine Hall Typewriter, 1878. Die erste mobile Schreibmaschine seiner Zeit. Ein Mietvertrag zu schreiben dauerte etwas länger, sah aber sehr schön aus. Heute viel einfacher und professioneller – moderne Software vorausgesetzt. Wir haben sie.

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

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

eXtenso IT-Services AG
Schaffhauserstrasse 110
8152 Glattbrugg

extenso
Erweitert Ihre Leistung.

Die gemeinsame Miete

In der Miete können auf beiden Seiten eine oder mehrere Personen als Partei eintreten. Bei mehreren Personen stellt sich die Frage, in welchem Verhältnis diese zueinander stehen und wie korrekterweise in formalen und juristischen Belangen vorzugehen ist.

RAOUL FUTTERLIEB* •

EINLEITUNG. Bei einem Mietvertrag können die Parteien – sowohl auf der Vermieter- wie auf der Mieterseite – Einzelpersonen oder eine Mehrzahl von Personen sein. Klassisches Beispiel ist auf der Vermieterseite die Erbengemeinschaft, auf der Mieterseite die sogenannte Wohngemeinschaft. In solchen Fällen stellt sich die Frage, wie die Vermieter- und Mieterrechte auszuüben sind und gegen wen die andere Vertragspartei ihre Ansprüche durchsetzen kann. Nicht mit dem Thema zu verwechseln ist der Fall, dass ein Dritter (z. B. der Vater der studierenden Tochter oder der Inhaber einer juristischen Person) für die Erfüllung der Mieterpflichten (der Tochter oder der juristischen Person) die solidarische Haftbarkeit übernimmt. Dieser wird nicht Vertragspartei, sondern steht bloss neben dem Mieter als zusätzlicher Schuldner zur Verfügung.

DIE PERSONENMEHRHEIT AUF DER VERMIETERSEITE. Nebst der Erbengemeinschaft, die als Gesamthandschaft von Gesetzes wegen anstelle des Verstorbenen tritt, kann sich eine Personenmehrheit auf der Vermieterseite etwa als Miteigentümergeinschaft oder einfache Gesellschaft zusammensetzen aus natürlichen Personen, aus juristischen Personen oder aus einer Kombination beider. Hat sich die Vermietergemeinschaft nicht auf einen gemeinsamen Vertreter geeinigt, z. B. auf eine Liegenschaftsverwaltung oder im Falle einer Erbengemeinschaft auf einen Erbenvertreter, so haben ihre Mitglieder ihre Rechte gemeinsam auszuüben und bilden im Prozessfalle eine notwendige Streitgenossenschaft mit der Konsequenz, dass sie nur zusammen klagen können. Mehrere Vermieter können hinwieder einzeln ins Recht gefasst werden, da sie entweder solidarisch haften oder eine unteilbare Leistung zu erbringen haben.

Aus Sicht des Mieters gilt allerdings, dass er sich bei einem gerichtlichen Vorgehen an den oder die im Vertrag als Vermieter angeführten Personen halten darf. Figuriert dort eine einzelne Person und ist ihm der Übergang der Vermieterrechte auf eine Vermietergemeinschaft nicht mitgeteilt worden, so ist im Verfahren von Amtes wegen die entsprechende

Korrektur vorzunehmen. Umgekehrt gilt das nicht: Ist anstelle einer Einzelperson eine Vermietergemeinschaft getreten, so müssen alle Mitglieder als Kläger auftreten, gegebenenfalls über einen gesetzlichen oder gewillkürten Vertreter.

DIE MIETERGEMEINSCHAFT. Schon rein statistisch ist der Fall der Personengemeinschaft auf der Mieterseite von grösserer Relevanz. Auch hier kann sich die Gemeinschaft aus natürlichen oder – eher theoretisch – aus juristischen Personen oder aus einer Kombination von beidem zusammensetzen. Von Gesetzes wegen besteht eine Gesamthandschaft im Falle

» Bei einer Klage des Vermieters sind alle Mieter als Beklagte anzuführen.«

des Todes des Mieters, weil diesfalls die Mieterrechte auf die Erbengemeinschaft übergehen. In den meisten Fällen entsteht die Mietergemeinschaft durch den Vertragsabschluss, wenn mehrere natürliche (oder juristische) Personen den Mietvertrag auf Mieterseite abschliessen oder mit Zustimmung des Vermieters in den Vertrag eintreten. Dies gilt unabhängig davon, ob die Personengemeinschaft aus einem Ehepaar bzw. aus eingetragenen gleichgeschlechtlichen Partnern besteht, aus Konkubinatspartnern, aus Mitgliedern einer sogenannten Wohngemeinschaft oder aus einer Büro- oder Praxisgemeinschaft (in der Regel handelt es sich hier um eine einfache Gesellschaft).

Es gilt der Grundsatz, dass Mitmieter die Geltendmachung von Ansprüchen und die Erfüllung mietrechtlicher Pflichten gemeinsam vorzunehmen haben. Innerhalb der Mietergemeinschaft besteht Solidarität. Nur ausnahmsweise genügt das Handeln eines einzelnen Mitmieters. So hat jeder Mieter das Recht, die Mängelbeseitigung zu fordern und den Mietzins mit befreiender Wirkung zu zahlen.

In der Regel aber ist gemeinsames Handeln aller Mitmieter erforderlich, so etwa bei der Klage auf Anfechtung einer Mietzinserrhöhung oder auf Anfechtung des Anfangsmietzinses, bei der Mietzinsherabsetzungsklage, der Klage auf Mängelbeseitigung, auf Mietzinsreduktion und Schadenersatz infolge Mängel, bei der Mietzins hinterlegungs- und der Kündigungsschutzklage sowie derjenigen auf Herausgabe des Depots. Zulässig ist dabei, dass sich einzelne Mitglieder der Gemeinschaft durch die übrigen vertreten lassen und ebenso, dass die Gemeinschaft einen Vertreter bevollmächtigt. Grundsätzlich muss die Vollmacht

im Zeitpunkt der Ausübung eines Mieterrechtes erteilt worden sein. In einem Entscheid aus dem Jahr 2003 liess das Bundesgericht allerdings die nachträgliche Bevollmächtigung eines von zwei Mitgliedern einer einfachen Gesellschaft zu unter Hinweis auf das Verbot des über-

spitzten Formalismus (4C.236/2003) vor dem Hintergrund, dass das klagende Mitglied auch namens des anderen gehandelt hatte.

Eine Ausnahme vom Erfordernis des gemeinsamen Handelns gilt im Falle der Anfechtung der Kündigung der Familienwohnung, wenn beide Eheleute oder beide eingetragenen, gleichgeschlechtlichen Partner Mieter sind. Diesfalls hat die mietrechtliche Norm Vorrang, wonach jeder der beiden zur selbständigen Kündigungsschutzklage legitimiert ist. Umgekehrt hat sich die Klage des Vermieters gegen alle Mieter zu richten, mit Ausnahme der Klage auf Bezahlung von Mietzins und Nebenkosten, für die jedes einzelne Mitglied der Mietergemeinschaft solidarisch haftet.

VADEMEKUM DES VERMIETERS BEI EINER MIETERGEMEINSCHAFT. Nachstehend ein paar wesentliche Aspekte, die für den Vermieter einer Mietergemeinschaft von Bedeutung sind:

– Alle Mitglieder der Mietergemeinschaft sind im Vertrag als Mieter anzuführen und müssen diesen

unterzeichnen. Die Begriffe «Solidarmieter» oder «Solidarpartner» sind zu vermeiden, weil missverständlich. Soll ein Dritter neben dem Mieter für die Erfüllung der vertraglichen Pflichten haften, so ist das ausdrücklich so zu formulieren, und seine Unterschrift allein dieser Rolle gelten.

– Erklärungen des Vermieters sind zuhanden aller Mitglieder der Gemeinschaft abzugeben oder an den von allen Mietern bevollmächtigten Vertreter. Es ist nicht erforderlich, jeden Mieter separat anzuschreiben, nicht im Falle von Abmahnungen wegen Vertragsverletzung oder Zahlungsverzuges, auch nicht im Falle der Kündigung oder einer Mietzinserhöhung. Eine Ausnahme davon gilt bei

der Familienwohnung im Falle des Zahlungsverzuges oder der Kündigung. Sind beide Ehegatten oder eingetragene gleichgeschlechtliche Partner Mieter, so muss die Abmahnung unter Kündigungsandrohung im Falle des Zahlungsverzuges und ganz allgemein die Kündigung separat an beide Mieter versandt werden.

- Bei einer Klage des Vermieters sind alle Mieter als Beklagte anzuführen.
- Erklärungen der Mieter müssen von allen ausgehen bzw. unterzeichnet sein oder aber von ihrem Bevollmächtigten. Dies gilt nicht bei Mängelrügen.
- Klagen der Mieter, auch solche, mit denen eine Verwirkungsfrist wahrgenommen wird (Kündigungsschutz,

Mietzinsanfechtung, Mietzinsreduktion, Hinterlegungsklage) müssen im Namen aller Mieter oder ihres Bevollmächtigten eingereicht werden. Fehlt die Unterschrift eines Mieters unter einer Eingabe oder auf der Vollmacht eines Bevollmächtigten, so hat die Schlichtungsbehörde Frist zur Behebung des Mangels anzusetzen. Dasselbe gilt sinngemäss bei einem mündlich zu Protokoll gegebenen Schlichtungsgesuch. ●



***DR. IUR. RAOUL FUTTERLIEB**
Der Autor ist Rechtsanwalt in Zürich,
Mitverfasser des SVIT-Kommentars und
Redaktor von «MietRecht Aktuell».



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

Jetzt Aktion
brenneraustausch.ch

WALTER MEIER MACHT DEN
UNTERSCHIED – SEIT 1937

75 JAHRE

WIR MACHEN DEN
UNTERSCHIED

WÄRME/KLIMA/SERVICE

**walter
meier**

Gleichviel Licht mit 75 Prozent wen

Bei der Beleuchtung in Schweizer Wohnungen kann mit der Umrüstung auf Licht emittierende Dioden (LED) massiv Strom gespart werden – eine Zürcher Altstadtwohnung als konkretes Beispiel.



REDUKTION VON 993 WATT AUF 233 WATT					
Brenndauer pro Lampe/Leuchte: 750 Std. pro Jahr; Strompreis: 20 Rp./kWh					
Raum	Leuchtentyp	vorher		nachher	
		Lampentyp	Leistung (Watt)	Ersatztyp	Leistung (Watt)
Wohnzimmer	Stehleuchte	1 Halogenstab	300	1 FL-Röhre	58
	Stehleuchte	2 Sparlampen	24	unverändert	24
	Leseleuchte	1 Halogenspot	50	1 LED-Spot	8
	Esstischleuchte	4 Halogenspots	140	LED-Leuchte	20
Schlafzimmer 1	Deckenleuchte	2 Sparlampen	30	unverändert	30
	Leseleuchte	1 Halogenlampe	20	LED-Leuchte	5
	Leseleuchte	1 Halogenlampe	20	LED-Leuchte	5
Schlafzimmer 2	Deckenleuchte	4 Halogenspots	140	4 LED-Spots	20
	Leseleuchte	1 Halogenlampe	20	LED-Leuchte	4
	Arbeitsleuchte	1 Halogenlampe	50	LED-Leuchte	12
Schlafzimmer 3	Deckenleuchte	1 Sparlampe	15	unverändert	15
	Leseleuchte	1 Halogenlampe	20	LED-Leuchte	4
	Arbeitsleuchte	1 Halogenlampe	50	LED-Leuchte	12
Korridor	Deckenleuchte	6 Halogenspots	210	6 LED-Spots	30
Küche	Deckenleuchte	1 FL-Röhre	15	unverändert	15
	Küchenschrank	4 Halogenspots	140	4 LED-Spots	28
Bad / WC	Spiegelschrank	1 FL-Röhre	20	1 FL-Röhre	20
	Deckenleuchte	1 Glühlampe	60	Demontage	0
Leistung total (Watt)			1324	310	
Stromverbrauch pro Jahr (kWh)			993	233	
Stromkosten (Fr. / Jahr) ¹			199	47	
Einsparung Stromkosten (Fr. / Jahr)				152	

Links: LED-Esstischleuchte, im Hintergrund LED-Arbeitsleuchte (Bild: Baltensweiler). Rechts: Aufstellung der Stromersparnis im Rechenbeispiel.

ARMIN BRAUNWALDER* •
«FLIEGENGRILL». Im Wohnzimmer der Zürcher Altstadtwohnung mit 4½ Zimmern wirft in einer Ecke die Halogen-Stehleuchte ihr grelles Licht an die Decke. Das ist ein grosser Stromfresser. Stefan Gasser, Beleuchtungsexperte bei der Schweizerischen Agentur für Energieeffizienz (S.A.F.E.), nennt den Deckenstrahler nur «Fliegengrill». Wenn der Halogenstab brennt, wird er so heiss, dass alles geröstet wird, was sich darauf verirrt.

Über dem Esstisch hängt eine elegante Pendelleuchte mit vier Halogenspots. Und beim Sofa sorgt eine Leuchte mit Halogenspot für gutes Licht beim Lesen. Auch diese Spots fressen sehr viel Strom. Insgesamt verbrauchen acht Lampen im Wohnzimmer 385 Kilowattstunden (kWh) Strom – die Hälfte davon alleine der Halogen-Deckenstrahler.

Ähnlich sieht es in den drei Schlafzimmern aus: Die Lese- und Arbeitsleuchten sind durchwegs mit stromfressenden Halogenlampen ausgerüstet, eine der drei Deckenleuchten mit Halogenspots. In zwei Deckenleuchten sind Sparlampen eingeschraubt. Die Bilanz hier: Dreizehn Lampen verbrauchen 274 kWh pro Jahr.

Weiter geht's durch den Korridor: Erhellert wird er durch sechs Halogenspots in der Deckenleuchte. In der Küche brennen über der Arbeitsfläche bei der Küchenkombination vier Halogenspots. Das sind nochmals zehn Stromfresser. Immerhin: Die Deckenleuchte über dem Küchentisch wird mit einer stromsparenden Leuchtstoffröhre betrieben. Auch am Spiegelschrank im Badzimmer sorgt eine solche Sparröhre für Licht. An der Decke hängt noch eine Leuchte mit Glühlampe. Auch sie gehört

zu den Stromfressern. Die dreizehn Lampen und Spots in Korridor, Küche und Bad bringen es auf einen Verbrauch von 333 kWh. – Gesamtbilanz: Die 34 Lampen und Spots in der Wohnung verbrauchen pro Jahr 993 kWh.

ERSPARNIS OHNE KOMFORTEINBUSSE. Wieviel davon lässt sich durch effiziente Leuchtmittel einsparen? S.A.F.E.-Experte Gasser hat diese Wohnung vollständig auf Effizienz getrimmt und konsequent mit stromsparenden Leuchtmitteln ausgestattet, wie sie von der Stromspar-Website www.topten.ch gelistet werden (vgl. Tabelle).

– **Wohnzimmer:** Nur noch ein Fünftel des Verbrauchs. Den Halogen-Deckenstrahler ersetzt Gasser durch eine Stehleuchte mit Leuchtstoffröhre. Die vorhandene Stehleuchte mit Sparlampen bleibt. Über dem Ess-

iger Strom

tisch hängt neu eine LED-Leuchte. Der Halogenspot in der Leseleuchte wird durch einen LED-Spot ausgetauscht. LED sind so effizient wie Sparlampen. Qualitativ gute LED erzeugen ebenso schönes Licht wie Ha-

LUMEN STATT WATT

Das Beispiel der umgerüsteten Altbauwohnung zeigt, dass sich der Stromverbrauch für die Wohnraumbelichtung durch effiziente Leuchtmittel auf einen Viertel reduzieren lässt. Die Frage ist jedoch: Wie steht es mit der Lichtmenge und der Lichtqualität? Die Schlüsselgrösse einer effizienten Wohnraumbelichtung heisst «Lumen pro Watt» (lm/W). Je grösser die erzeugte Lichtmenge (Lumen) pro verbrauchte Stromeinheit (Watt), desto effizienter ist die Lichtausbeute. In dieser Hinsicht sehen Glühbirnen, Halogen-Glühlampen, Halogen-Spots (Niedervolt) oder Hochvolt-Halogenlampen alt aus. Sie haben eine Lichtausbeute von 12 bis 20 lm/W. Sie stehen damit weit hinter Leuchtstoffröhren (70 bis 100 lm/W) und Sparlampen, LED-Lampen sowie LED-Spots (50 bis 90 lm/W). Die Lichtmenge im Musterhaushalt hat sich mit dem Lampen- und Leuchtenwechsel zwar von 24 000 Lumen auf 19 000 Lumen reduziert. Für das Auge ist das jedoch kaum wahrnehmbar. Auch die Behaglichkeit leidet nicht. Sämtliche Lampen und Leuchten erzeugen Licht in der glühlampenähnlichen Qualität «warmweiss».

logen- oder Glühlampen. Das Ergebnis: Der Stromverbrauch sinkt von 385 auf 83 kWh.

- **Schlafzimmer:** Verbrauch um 70% reduziert. Die Arbeits- und Leseleuchten werden durch LED-Leuchten ersetzt. Die vier Halogenspots in einer der drei Deckenleuchten tauscht Gasser durch LED-Spots aus. Das Ergebnis: Ein Stromverbrauch von 80 kWh statt 274 kWh.
- **Korridor, Küche, Bad:** Knapp 80% Reduktion. Gasser tauscht die insgesamt zehn Halogenspots im Korridor und in der Küche durch LED-Spots aus. Die Deckenleuchte mit Glühlampe im Bad wird demontiert – die Beleuchtung ist auch so völlig ausreichend. Das Ergebnis: Der Stromverbrauch beträgt nur noch 70 statt 333 kWh.

Die Gesamtbilanz nachher: Die Beleuchtung der ganzen Wohnung braucht nur

noch so viel Strom wie vorher der Halogen-Deckenstrahler im Wohnzimmer alleine benötigte. In Franken ausgedrückt: Die Stromkosten sinken von rund 200 CHF auf knapp 50 CHF pro Jahr. Jahr für Jahr spart die neue Beleuchtung somit rund 150 CHF ein. ●

LICHT-CHECK

Auf der Stromspar-Website www.topten.ch sind die effizientesten Lampen und Leuchten einfach zu finden. Sie müssen hohe Qualitätsanforderungen erfüllen; diese sind in den Auswahlkriterien transparent deklariert. Auf der Einstiegsseite von www.topten.ch gibt es auch einen einfachen Licht-Check für die Wohnraumbelichtung. Der Check zeigt Ihnen den aktuellen Verbrauch und die Einsparung durch effizientere Lampen und Leuchten in Kilowattstunden und Franken pro Jahr.



*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

ANZEIGE

Mehr Optionen bei der Immobilienbewirtschaftung

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

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

W&W IMMO INFORMATIK AG

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

www.wvimmo.ch
info@wvimmo.ch

RICHTIG GEPLANT: WÄSCHEPFLEGE MIT SCHULTHESS.



Ein Mehrwert im Mehrfamilienhaus!

Einfache Bedienung in 17 Sprachen

Langlebigkeit made in Switzerland

prePaid-Card-System: 100%ige
Kostentransparenz auf dem Display

Energy-Label A+++

Dichtes Servicenetz in der ganzen Schweiz,
7 Tage/24h für Sie da: Tel. 0844 888 222



SCHULTHESS

Wäschepflege mit Kompetenz

www.schulthess.ch

Gute Noten für LED-Spots

Gute LED-Spots brauchen den Vergleich mit Halogen-Spots nicht zu scheuen. Das zeigt ein Test der Schweizerischen Agentur für Energieeffizienz in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Metrologie. Bei den Produktinformationen gibt es Verbesserungsbedarf: Alle Deklarationen waren lückenhaft.

ARMIN BRAUNWALDER •

LEUCHTMITTEL DER ZUKUNFT. Licht emittierende Dioden (LED) sind wohl das Leuchtmittel der Zukunft. Hocheffizient, brillante Lichtqualität, noch längere Lebensdauer als Sparlampen: Mit solchen Attributen wird mittlerweile eine unüberschaubare Zahl von LED-Lampen beworben. Doch welche Produkte halten, was sie versprechen? Für Konsumenten ist es kaum möglich, in diesem Lampen-Dschungel den Durchblick zu haben. Lichtexperte Stefan Gasser von der Schweizerischen Agentur für Energieeffizienz (S.A.F.E.) hat in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Metrologie (Metas) zehn LED-Spots getestet. Im sogenannten Goniophotometer – einem speziellen Messgerät des Metas – wurden nach den international gültigen Normen jeweils parallel vier Typen desselben Fabrikats ausgemessen. Die Tests sollten zeigen, ob die LED-Spots als Ersatz für herkömmliche Halogenspots taugen. Deshalb wurden auch je drei identische Halogen-Fabrikate mit Leistungen von 35 Watt und 50 Watt gemessen. Diese Halogenspots stammten aus dem untersten Preissegment.

Die Testergebnisse zeigen ein differenziertes Bild: Ein LED-Spot erreichte die Note «sehr gut», fünf schnitten mit «gut» ab und vier LED konnten als «genügend» bewertet werden (siehe Tabelle). Diese Bewertungen sind das Resultat aus dem Vergleich der Messergebnisse mit den vorgängig definierten Testkriterien:

- **Lichtstrom (Lumen):** Mindestens 200 Lumen. Der Lichtstrom ist die gesamte Lichtmenge, die eine Lampe abgibt.
- **Lichtausbeute, Lumen pro Watt (lm/W):** Mindestens 40 lm/W. Das ist das Mass für die Energieeffizienz. Damit wird die erzeugte Lichtmenge pro verbrauchtem Watt berechnet.
- **Lichtstärke (Candela):** Mindestens 500 Candela. Damit geben die Hersteller die Lichtintensität am hellsten Punkt an. Sie ist abhängig davon, wie breit das Licht abgestrahlt wird. Je breiter der Winkel, desto geringer die Lichtstärke.
- **Farbtemperatur (Kelvin):** Maximal 3200 Kelvin. 2700 bis 2800 Kelvin entsprechen warmweissem Licht, wie man es von Glühlampen gewohnt ist. Je höher die Farbtemperatur, desto höher die Effizienz. Mit zunehmender Farbtemperatur wird das Licht jedoch immer bläulicher und in der Wahrnehmung kälter.
- **Farbwiedergabeindex (Ra):** Mindestens 80 Ra. Je höher dieser Index, desto natürlicher erscheinen die Farben. Zum Vergleich: Halogenlampen haben einen Index von gegen 100 Ra.

Bewertet wurden die Resultate für die Lichtausbeute (Energieeffizienz) mit

Note	6	5	4	3
Lichtausbeute	> 55	> 45	> 35	> 25
Farbwiedergabe	> 88	> 83	> 78	> 73
Farbtemperatur	< 2800	< 3000	< 3200	< 3400

50%, diejenigen für Farbtemperatur und -wiedergabe mit je 25%. Nicht benotet wurde die Lichtstärke. Die Abstrahlwinkel der verschiedenen Produkte waren zu unterschiedlich und damit nicht direkt vergleichbar.

» Die Messergebnisse weichen nach unten und oben ab.«

DEKLARATIONSMÄNGEL. Bei keinem Testprodukt waren auf der Verpackung alle verlangten Anforderungen deklariert. Zudem zeigten die Messungen bei deklarierten Werten teilweise erhebliche Abweichungen. Die grössten Differenzen gab es bei der Lichtstärke. So gibt beispielsweise Megaman für den 7-Watt-Spot auf der Verpackung eine Lichtstärke von 600 Candela an – gemessen wurden effektiv 427, also knapp 30% weniger. Für den Spot von General Electric wird die Leistung auf der Verpackung mit 7 Watt deklariert. Gemessen wurden 5,9 Watt – 15% weniger.

Es gibt aber auch den umgekehrten Fall: Gemäss Verpackungsdeklaration beträgt die abgegebene Lichtmenge des LED-Spots Deltalux 185 Lumen. Die Messung ergab jedoch 209 Lumen. Auch die Energieeffizienz ist mit 55 Lumen pro Watt deutlich höher als angegeben (46 Lumen).

Weitere effiziente LED-Lampen und -leuchten finden Sie auf der Stromspar-Website www.topten.ch

AUSWERTUNG DER LED-MESSUNG

Messergebnisse Metas

	LED-Ersatz für 50 Watt Halogenspot			LED-Ersatz für 35 Watt Halogenspot						Halogenspots		
	Megaman 8W	Philips 7W	Osram 10W	Onlux 4W	Onlux 4W	Onlux 4W	Philips 5.5W	GE 7W	Osram 5W	Megaman 7W	35W	50W
Bezeichnung	LED PAR20	Master LEDspotMV	PARATHOM PRO PAR16	DeltaLux 400D	BijouLux 16	Florett	Master LEDspotMV	LED 7W R63 WFL	PARATHOM PAR16	LED PAR16	Halogen Reflektor	Halogen Reflektor
Sockel	E27	GU10	GU10	GU10, E14, E27	GU10, E14, E27	GU10, E14, E27	GU10	E27	GU10	GU10	GU10	GU10
Preis (CHF)	48	50	59	40	44	44	39	59	37	39	Billigspot	Billigspot
Lichtstrom (lm)	397	304	339	209	216	202	268	229	216	196	212	346
Lichtausbeute (lm/W)	53	46	37	55	53	51	49	39	43	30	6	7
Farbwiedergabe (Ra)	81	85	79	83	84	79	81	81	82	86	99	99
Farbtemperatur (K)	2948	3108	3002	2785	2890	2769	2767	2578	3028	3019	2624	2683
Gesamtnote	4.8	4.8	4	5.8	5	5	5	4.5	4	3.8	3.5	3.5

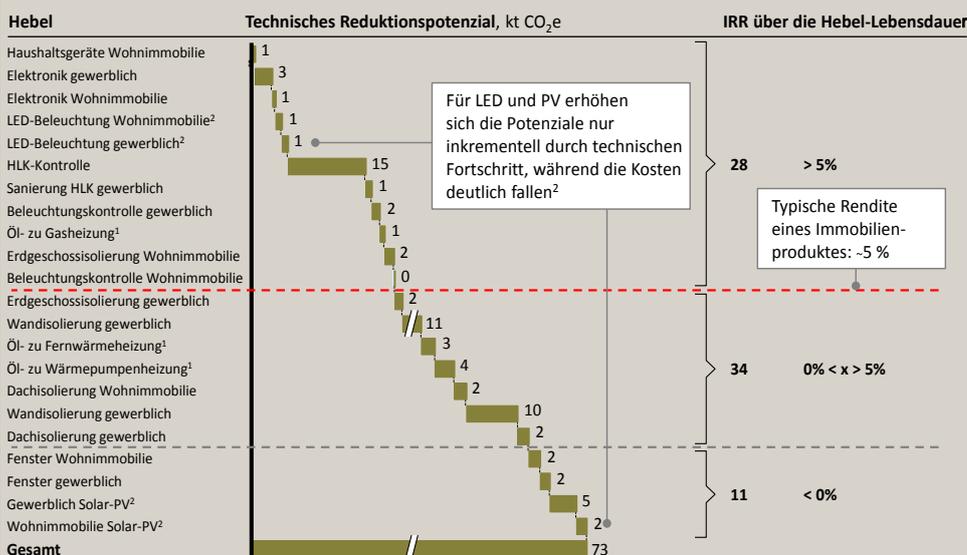
Notenskala: 5.4 – 6.0 = sehr gut / 4.7 – 5.3 = gut / 3.8 – 4.6 = genügend / 3.0 – 3.7 = ungenügend

Ist das Klimaziel erreichbar?

Credit Suisse hat in Zusammenarbeit mit dem WWF den Gebäudepark des Real Estate Asset Management Schweiz auf die Erreichbarkeit der Schweizer Klimaziele aus einer technischen und ökonomischen Sicht beleuchtet. Das Ergebnis stimmt optimistisch – und doch auch nicht.

TECHNISCHES EINSARPOTENZIAL UND IRR DER REDUKTIONSMASSNAHMEN

Quelle: WWF/CS



¹ Die Annahme, dass die derzeitigen Ölheizungssysteme in jeweils 1/3 Gasheizungs-, Fernwärmeheizungs- und Wärmepumpensysteme umgewandelt werden, muss in einer Bottom-up-Analyse für jeden einzelnen Vermögenswert bewertet werden.

² Die Lernkurve hat Auswirkungen auf die IRR, aber nicht auf die Effektivität des Hebels hinsichtlich einer Reduktion.



Bild rechts: Das Anfang Oktober 2012 eröffnete «Foyer» Zug – ein ökologisches Vorzeigebauwerk von Credit Suisse

RED. ●.....
DAS ZWEI-GRAD-ZIEL. In den Klimabschlüssen von Cancún im Jahr 2010 wird das Ziel festgehalten, den globalen Temperaturanstieg auf 2 Grad Celsius über dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen. Langfristig ist für dieses Zwei-Grad-Ziel bis 2050 eine weltweite CO₂-Reduktion von 55% oder 28 Gigatonnen, bezogen auf das Niveau der Emissionen des Jahres 2010, nötig, um den Temperaturanstieg mit einer Wahrscheinlichkeit von 50% auf 2 Grad zu begrenzen.

Das politisch vereinbarte Schweizer Reduktionsziel erfordert eine inländische Reduktion um 20%, bezogen auf das Emissionsniveau des Jahres 1990, oder ungefähr 21% gegenüber dem Emissionsniveau des Jahres 2010. Zusätzlich hat die Schweizer Regierung die Option, das Ziel auf zusätzliche 20% – maximal 75% davon können durch Massnahmen ausserhalb der Schweiz ausgeglichen werden – bis zum Jahr 2020 zu erhöhen.

Beim Erreichen der CO₂-Reduktionsziele spielen die Immobilienemissionen eine besonders wichtige Rolle, da sie nicht mit grenzüberschreitender Mobilität oder grenzüberschreitendem Handel verbunden und daher direkt lenkbar sind.

Folglich muss die notwendige Reduktion der Immobilienemissionen, im Vergleich zu anderen Sektoren, höher sein und dazu früher erreicht werden. Der Immobiliensektor könnte deshalb vor der Situation stehen, seine Emissionen um deutlich mehr als die 55 % verringern zu müssen.

75 BIS 100% EMISSIONSREDUKTION. Um die Auswirkungen der Zwei-Grad-Forderung für den Schweizer Immobilienmarkt zu beurteilen, haben Credit Suisse in Zusammenarbeit mit dem WWF das schweizerische Immobilienportfolio des Real Estate Managements (REAM) von Credit Suisse analysiert. Das Portfolio umfasst 828 Immobilien von insgesamt über 1100 Immobilien im Schweizer Portfolio mit einem Investitionswert von ungefähr 15,3 Mrd. CHF und Emissionen von 167 Kilotonnen CO₂, von denen die Emissionen aus Heizung, Lüftung und Klimatisierung (HLK) 100 Kilotonnen ausmachen.

Das global formulierte Zwei-Grad-Szenario bedeutet ein CO₂-Reduktionsziel für das REAM-Portfolio von 120

bis 167 Kilotonnen CO₂ oder 75 bis 100% der derzeitigen Treibhausgas-Emissionen aus dem HLK- und Elektrizitätsverbrauch bis 2050.

Diesem Reduktionsziel stellen die Autoren das technisch und ökonomisch Machbare gegenüber. Um das Einsparpotenzial zu berechnen, ist eine Top-down-

» Um die Anforderungen des Zwei-Grad-Ziels zu erfüllen, müsste die Credit Suisse ihr gesamtes technisches Reduktionspotenzial ausschöpfen.«

FAZIT DER STUDIE

Analyse durchgeführt und alle strukturellen Mittel für eine CO₂-Reduktion geprüft worden. Die wichtigsten Hebel sind Gebäudehüllen, HLK, Beleuchtung/Elektronik, Haushaltsgeräte und Photovoltaik. Die Berechnung ergibt, dass rund 73 Kilotonnen oder 44% CO₂ reduziert

CS DURCHFORSCHT PORTFOLIO



- Der Austausch von Ölheizungen (hin zu Fernwärme, Wärmepumpe, Gas) ist mässig attraktiv (2 bis 11% IRR) und trägt 12% zur Reduktion bei.
- Am wenigsten attraktiv sind Dach-Photovoltaikanlagen, da sie derzeit keine positive Rendite bringen (-2% IRR). Diese Technologie wird jedoch bis 2020 erheblich billiger, was zu positiven Renditen führen wird (8% IRR). Die Photovoltaik trägt 10 % zur CO₂-Reduktion bei.

DAS FINANZIERBARE. Aufgrund der Markt- und Regulierungsbedingungen kann das REAM somit nicht das gesamte technische Potenzial des analysierten Immobilienportfolios ausschöpfen. Eine strikte Anwendung von Rentabilitätsüberlegungen würde das CO₂-Reduktionspotenzial um 15% verringern, wenn positive Renditen erforderlich wären, und um 62%, wenn Renditen von 5% erforderlich wären.

Im Weiteren spiegeln die Kapitalrenditeaussicht nicht die Wirklichkeit der Mietobjektpreise und -nutzung wider. Auch finanziell attraktive Projekte könnten am Ende nicht umgesetzt werden oder könnten keine technischen Einsparungen bringen. Insgesamt liegt ungefähr 12% des Reduktionspotenzials derzeit ausserhalb der Kontrolle des Eigentümers, da sie sich auf die Auswahl der Beleuchtung, Elektronik oder Haushaltsgeräte durch die Mieter beziehen. Zudem erzeugen Investitionen wie die Sanierung von Gebäudehülle oder HLK-Anlagen zwar reale Renditen, aber die Investition wird vom Eigentümer getragen, während der Energieeinsparungsvorteil beim Mieter anfällt. Deshalb hängt die Attraktivität der Investition für einen Immobilieninvestor nicht nur von der Kapitalrendite ab, sondern auch von der Fähigkeit, diese Investitionen über höhere Nettomieten auszugleichen.

Die Studie kommt zum Schluss, dass erhebliche Änderungen im regulatorischen Umfeld notwendig sind, damit ein professioneller Investor – ganz zu schweigen von einem privaten Gebäudeeigentümer – ein technisches Reduktionspotenzial ausschöpft.

Credit Suisse / WWF: «Die Dekarbonisierung des Schweizer Immobiliensektors – Fallstudie Credit Suisse». August 2012.

werden könnten. Die Investitionskosten, um diese Reduktion zu erreichen, belaufen sich auf geschätzte 1,0 bis 1,5 Mrd. CHF. Davon erzeugt der Grossteil positive, aber relativ niedrige Renditen:

- 10% der Investition mit Renditen über 5%, für 28 Kilotonnen CO₂
- 74% der Investition mit Renditen zwischen 0 und 5%, für 34 Kilotonnen CO₂
- 16% der Investition mit negativen Renditen, für 11 Kilotonnen CO₂

Die analysierten Ansätze unterscheiden sich stark hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen und ökologischen Attraktivität:

- Der attraktivste Hebel ist die HLK-Kontrolle – wirtschaftlich attraktiv (99% Internal Rate of Return, IRR) und verantwortlich für 21% der gesamten Reduktion.
- Massnahmen beim Stromverbrauch (z. B. Haushaltsgeräte, Elektronik, Beleuchtung) sind finanziell attraktiv (>100% IRR) und tragen zu 12% zur gesamten Reduktion bei.
- Eine Gebäudehülle (z. B. Hausdach, Isolierung, Fenster) ist für eine Reduktion höchst effektiv (45% der gesamten Reduktion), aber finanziell weniger attraktiv (durchschnittlich 2,4% Rendite).



Lichthof im Credit Suisse Hauptsitz

● **Das Real Estate Asset Management der Credit Suisse hat im Juli 2012 ein Programm zur systematischen Reduktion von CO₂-Emissionen in rund 1000 Liegenschaften ihrer Immobilienanlageportfolios gestartet.**

2010 hat das REAM von Credit Suisse entschieden, für alle Neubauten das Gütesiegel Greenproperty oder vergleichbare Standards anzustreben. Diese Initiative wird mit den gemeinsam mit Siemens Schweiz und Wincasa gestarteten Betriebsoptimierungen weiter bestärkt.

Die Möglichkeiten der systematischen Überprüfung in Bezug auf Einsparungs- und Optimierungsmöglichkeiten in Bestandesliegenschaften waren bisher nur im beschränkten Mass vorhanden. Deshalb hat das REAM zusammen mit Siemens Schweiz und Wincasa ein 5-Jahre-Programm gestartet, um den Verbrauch sowie CO₂-Emissionen im Betrieb systematisch zu reduzieren. Das Ziel dieses Programms ist es, im Schnitt über alle Ge-

bäude mindestens 10% CO₂ einzusparen, dies entspricht rund 13 000 Tonnen CO₂.

Die rund 100 Gebäude mit dem grössten Energieverbrauch werden an das Advantage Operation Center (AOC) von Siemens angeschlossen. Dieses kann so jederzeit online den Energieverbrauch der Gebäude detailliert überwachen und bei Abweichungen vom Soll-Wert sofort korrigierend eingreifen. Die weiteren rund 900 Gebäude werden jährlich anhand ihrer Energieverbrauchsdaten auf Energieeffizienz untersucht. Jedes Gebäude wird durch Energieingenieure geprüft und der Betrieb systematisch vor Ort optimiert. Sollte beispielsweise festgestellt werden, dass festgelegte Betriebszeiten der Lüftung nicht dem tatsächlichen Arbeitsalltag der Gebäudenutzer entsprechen oder Räume zu stark beheizt, aber gleichzeitig zu schwach genutzt werden, kann der Energieverbrauch entsprechend optimiert werden. Grössere Energiesparmassnahmen führt der zuständige Betreiber aus. ●

Qualität ist mehr als das Produkt

Gute Fenster bauen ist das eine. Aber auch die Fähigkeit, die Fenstersanierung im Vorfeld und an der Liegenschaft selber tadellos zu organisieren und durchzuführen, sind wichtige Entscheidungskriterien bei der Auswahl des Fensterpartners – vor allem bei bewohnten Liegenschaften.



Mietliegenschaften Choerenmattstrasse, Berikonm, und Tour d`Onex, Onex GE, nach umfassenden Fenstersanierungen.

ELYNE HAGER* •

ZUERST DAS FENSTER... Der Startschuss zu einer Fenstersanierung liegt bei der Wahl der Art der Fenster. Holz-Aluminium oder Kunststoff. Aus Betrachtung der Energieeffizienz sind beide Fensterarten ebenbürtig. Aus optischer Sicht spricht mehr für das Fenster aus Holz-Aluminium. Innen und aussen können unterschiedliche Farben gewählt werden. Wird das Kunststoff-Fenster aussen ebenfalls mit Aluminium versehen, hebt sich der Vorteil des Holz-Aluminium-Fensters wieder auf. Eine Einschränkung der Farbwahl für Kunststoff-Fenster bleibt aber bestehen.

Die Materialisierung hat auch Einfluss auf die Dimensionen der Fenster. In Holz-Aluminium können grossflächigere Fenster hergestellt werden als in Kunststoff. Das Material bestimmt auch den Preis. Das Kunststoff-Fenster ist tendenziell günstiger.

Ist der Materialentscheid gefallen, ist das Augenmerk auf den Fenstertyp

zu richten. Hier stellt sich der Liegenschaftsverwaltung die Frage, ob sie das komplette Fenster ersetzen will oder ob sie von der gesunden Bausubstanz profitieren möchte. Die erste Variante ist selbstredend die umfassendere. Beim sogenannten Vollrahmenersatz wird der ganze Fensterrahmen aus dem Mauerwerk herausgebrochen. Fensterbänke,

» Eine sorgenfreie Fensterrenovation für den Verwalter und den Bewohner liegt uns am Herzen.«

Radiatoren und Storen müssen dazu in den meisten Fällen entfernt werden. Logische Folge ist eine längere Bauzeit. Vor allem bei bewohnten Liegenschaften eine Belästigung für die Nutzer.

Einfacher gestaltet sich die Anwendung der Wechselrahmenfenster oder Renovationsfenster. Dieses Prinzip basiert auf dem zurecht geschnittenen, bestehenden Fensterrahmen. Dieser Fenstertyp lässt die Peripherie unangetastet. Radiatoren, Storen, Fensterbänke bleiben an Ort. Nichts muss entfernt werden. Zudem bleibt auch das Mauerwerk unbeschadet. Diese Art der Fensterrenovation ist aus organisatorischer und preislicher Betrachtung die effizienteste. Keine Handwerker, ausser der Fensterbauer. Keine Nebenkosten für Entfernung und wieder Anbringung der Peripherie oder Reparaturen von Schäden durch diese vor- und nachgelagerten Prozesse. Handicap dieser Variante: Je nach Fensterkonstruktion verliert man Licht. Ein genaueres Nachfragen beim Fensterbauer lohnt sich.

Ob Fenster aus Kunststoff oder aus Holz-Aluminium. Ob Vollrahmenersatz oder Renovationsfenster: Alle Varianten sind inzwischen als Minergie zertierte Fenster erhältlich. Nicht jeder

Fensterbauer bietet aber alle erwähnten Fensterarten an und nicht jeder mit Minergie-Zertifikat.

... DANN DER RICHTIGE PARTNER. Ist die Wahl des Fensters getroffen, gilt es einen Partner zu finden, der die geeigneten Projektmanagement-Fähigkeiten mitbringt. Gerade bei grossen, beziehungsweise hohen Liegenschaften muss geklärt werden, wie die oberen Geschosse beliefert werden. Je nach Windverhältnissen in diesen Höhen können Kräne nicht als Transportmittel dienen. Eventuell sind Fassadenlifte anzubringen. Es stellt sich auch die Frage der An- und Weglieferung der neuen und alten Fenster. Gerade bei Liegenschaften in Städten oder sonst stark frequentierten

Orten ist der Platz für die Zwischenlagerung der neuen und alten Fenster nicht oder kaum vorhanden. Der Fensterbauer muss ebenfalls die Entsorgung der alten Fenster koordinieren. Das Recycling der Fenster sollte Aufgabe des Fensterbauers sein.

Es ist zentral, bei der Wahl des Partners zu klären, wie lange er für das Projekt vor Ort braucht. Die Emissionszeit soll so kurz wie möglich sein. Der Aufwand für den Verwalter und vor allem auch für die Bewohner der Liegenschaft soll so gering wie möglich gehalten werden. Effizienz in der Planung und Durchführung sind gefragt. Eine Abstimmung aller Beteiligten und eventuell auch ein Durchspielen der Eins-zu-eins-Situation im Vorfeld ist daher von grossem Vorteil.

Je mehr beim Fensterbauer im Werk vormontiert werden kann, je einfacher auch die Sanierung vor Ort.

Ziel ist und bleibt: Der Wert der Liegenschaft muss mit der Fenstersanierung mindestens erhalten bleiben. Die Nutzung des Gebäudes darf während der Sanierung so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Der Aufwand der Abwicklung der Fenstersanierung soll so gering wie möglich und mit dem Kosteneinsatz im Gleichgewicht sein. ●



***ELYNE HAGER**

Die Autorin ist Leiterin Marketing beim Fensterhersteller. www.4-b.ch

ANZEIGE

Alles unter Dach und Fach.

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

Karrierebegleitend studieren: fh-hwz.ch

HWZ | Hochschule für
Wirtschaft Zürich

Abschaffung des Eigenmietwertes

Das Swiss Real Estate Institute hat Anfang September zum Podiumsgespräch über die Abschaffung des Eigenmietwertes ins Auditorium der HWZ eingeladen. Reto Lipp leitete die Diskussion mit Wirtschafts- und Steuerexperten.



Angeregte Diskussion auf dem Podium und interessierte Zuhörer im Auditorium

PETER ILG*

MITTEL ZUR FINANZMARKTSTABILITÄT? Im vergangenen März publizierte die Arbeitsgruppe Finanzmarktstabilität ihren Bericht. Die prominent besetzte Arbeitsgruppe mit Bundesrätin Widmer Schlumpf, Thomas Jordan, SNB, und Patrick Raaflaub, Finma, hatte den Auftrag zu analysieren, welche Lehren aus der Finanzmarktkrise gezogen werden sollten. Im Bericht wurde unter anderem festgehalten, dass «finanzpolitische Anreize, die eine übermässige Verschuldung der Haushalte fördern, zu vermeiden sind». Entsprechend hat die Arbeitsgruppe vorgeschlagen, die Besteuerung des Eigenmietwertes und den Hypothekarzinsabzug abzuschaffen.

Dieses wirtschaftspolitische Thema könnte einen merklichen Einfluss auf einzelne Industrien haben: Neben der Bauindustrie könnte die Bankenindustrie doppelt betroffen sein, da Privatkunden ihre Portefeuilles auflösen und Hypotheken zurückzahlen könnten.

Die Diskussion zu diesem Thema tangiert aber auch die sozialpolitische Ebene. So hatte das Bundesgericht bereits 1986 zu entscheiden, ob eine Verletzung der Gleichstellung der Schweizer Bürger vorliege, wenn Mieter den Mietzins steuerlich nicht abziehen können, Eigenheimbesitzer aber Hypothekarzins und Unterhaltskosten ohne eine Gegenrechnung eines Eigenmietwertes abziehen dürfen. Das Bundesgericht sah damals das Gebot der Gleichbehandlung verletzt.

Die jüngste Abstimmung über die Initiative «Sicheres Wohnen im Alter» zeigt die anhaltende sozialpolitische Relevanz. Dabei musste das Volk entscheiden, ob Eigenheimbesitzer über 65 Jahre die Möglichkeit haben sollten, sich von der Eigenmietwertbesteuerung und dem Hypozinsabzug zu lösen. Die Initiative wurde Ende September bekanntlich nur relativ knapp abgelehnt.

» Sinkende Verkehrswerte bei steigenden Zinsen könnten destabilisierende Entwicklungen am Immobilienmarkt auslösen.«

ARBEITSGRUPPE FINANZMARKTSTABILITÄT

ANGEREGTE DISKUSSION. Reto Lipp, Moderator des Podiumsgesprächs des Swiss Real Estate Institute an der Hochschule für Wirtschaft HWZ vom 6. September, will zuerst von den Gesprächsteilnehmern erfahren, weshalb es sinnvoll sei, ein Einkommen zu besteuern, das keinen monetären Mittelzufluss darstellt. Fabian Baumer, Leiter der Steuerpolitik der Eidgenössischen Steuerverwaltung, erläutert, dass auch Naturaleinkommen wie der Eigenmietwert abzüglich der Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten als Einkommen erfasst werden können, um eine Einkommensbesteuerung auf Basis der wirtschaft-

lichen Leistungsfähigkeit zu erreichen. Er gibt aber auch zu bedenken, dass die Festlegung der Marktmiete schwierig und aufwendig ist und zudem in jedem Kanton anders gehandhabt wird. Finanzmarktexperte Professor Erwin Heri ist der Ansicht, dass eine solche Besteuerung problematisch sei; einerseits betreffend der finanziellen Quantifizierung dieses Einkommens und andererseits auch betreffend der Abgrenzung: Betrachtung eines Gemäldes im Wohnzimmer könnte auch als steuerpflichtiges Naturaleinkommen verstanden werden.

Herr Daniel Previdoli, Mitglied der Generaldirektion der Zürcher Kantonalbank, führt aus, dass je nach angemessenem Simulationsszenario das Hypothekarvolumen, das heute gesamtschweizerisch rund 850 Mrd. CHF beträgt, kurz- bis mittelfristig um 5% zurückgehen könnte, wenn Eigenmietwert und Hypozinsabzug wegfallen würden. Zusammen mit dem Ertragsausfall durch Portfeuilleauflösungen zur Hypothekenrückzahlung hätten die Banken einen doch spürbaren Gewinnrückgang hinzunehmen. Langfristig würde ein Wegfall jedoch zu einer weiteren Verstärkung der Immobiliennachfrage und damit auch der Finanzierungsnachfrage führen.

Marcel Widrig, Partner von PricewaterhouseCoopers, weist darauf hin, dass Kunden oft zu stark auf die Steuerabzüge fokussiert sind. Durch eine höhere Verschuldung würden sie ein wenig Steuern einsparen, aber insgesamt ein Verlustgeschäft machen, da die Anlagen oft keinen Ertrag ab-

werfen, der über den Zinskosten der Hypothek liegt. Eine höhere Verschuldung aus Steuerüberlegungen sei somit, richtig berechnet, nicht sinnvoll.

Fabian Baumer teilt diese Ansicht: Das System gibt allenfalls Anreize, Hypothekarkredite aufzunehmen und in Aktien zu investieren, die steuerfreie Kapitalerträge abwerfen. Betreffend der Risiken in der Immobilienbranche räumt Herr Previdoli ein, dass sich in der momentanen Entwicklung doch einige risikotreibende Faktoren kumulieren; namentlich die steigenden Immobilienpreise, die anhaltend tiefen Zinsen, der starke Wettbewerb unter den Banken sowie die Möglichkeit, Pensionskassenguthaben für Eigenheimfinanzierungen einzusetzen. Die Krise der 1990er-Jahre habe zu Abschreibungen auf Hypothekarkrediten von rund 45

Mrd. CHF geführt. Andererseits habe man aus diesen Krisen auch gelernt: Um die Risiken zu quantifizieren, führe die ZKB intern u. a. regelmässig Simulationen auf dem Hypothekenportfolio durch. Simuliert werden beispielsweise substanzielle Immobilienpreiseinbrüche oder starke Veränderungen des Zinsniveaus. Die Hypothekarbelehnung aller von der ZKB belehnten Liegenschaften beträgt zurzeit lediglich ca. 55% gemessen am Marktwert der Liegenschaften. Des Weiteren hätte die Selbstregulierung der Banken im Bereiche des maximal zulässigen Pensionskassenbezugs für die Eigenheimfinanzierung zu einer leichten Beruhigung am Immobilienmarkt geführt, was jüngst auch die SNB bestätigt hat. Zudem werde, im Gegensatz zu den 1990er-Jahren, nicht auf Halbe produziert: Gemäss einer Homegate-Statistik

wird jedes angebotene Objekt in Zürich im Durchschnitt in 15 Tagen verkauft.

BANKEN ALS VERLIERER. Die Podiumsteilnehmer sind der Ansicht, dass der Steueraspekt insgesamt wohl keinen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Hypothekarverschuldung hat – auch deshalb nicht, weil auch gut verdienende Eigenheimbesitzer erst gegen Ende der beruflichen Laufbahn genügend Vermögen akkumuliert haben, um Hypotheken zurückzuhalten.

Die Mehrheit der Podiumsteilnehmer war der Ansicht, dass die Bankbranche bei einem Systemwechsel auf der Verliererseite stünde. ●

PETER ILG

Der Autor ist Leiter des Swiss Real Estate Institute.

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 mindestens 3x günstiger

Darum: keine Rohrsanierung
ohne unsere Offerte.

Telefon: 044 787 51 51, rohrexperthen.ch



LINING TECH

Letzter Jahrgang alter Ordnung

Am 24. August fand in Zürich die Feier der Vertiefungsprüfung für Immobilien-Treuhänder des Jahrgangs 2012 der Deutschschweiz statt. 33 Kandidaten konnten das Diplom entgegennehmen.



Dieter Ruf, Präsident der Prüfungskommission (oben Mitte) konnte 33 Diplome aushändigen.

ADRIAN WIPF* •

PRÜFUNG. Von den insgesamt 40 Kandidaten, die an der diesjährigen höheren Fachprüfung für Immobilien-Treuhänder teilnahmen, durften sich 33 über einen erfolgreichen Abschluss freuen. Die Erfolgsquote von 82% ist erfreulich, ist das Fachgebiet der Immobilien-Treuhänder und damit das geforderte Wissen und die nötige Erfahrung doch recht gross. Knapp zwei Drittel der Teilnehmer waren männlich, und – wer's wissen möchte – die Erfolgsquote beider Geschlechter war praktisch gleich.

LEHRGANG. Der diesjährige Jahrgang der Kandidaten war der letzte, der nach

dem aktuellen Reglement geprüft wurde. Wiederholungen dieser Prüfung werden zwar in den Jahren 2013 und 2014 noch nach dem alten Reglement möglich sein, Neu-Anretende werden aber ab nächstem Jahr nach der neuen Wegleitung von 2012 geprüft werden.

Bis anhin wurde vorausgesetzt, dass die Prüfungsteilnehmer mindestens zwei eidg. Fachausweise der Immobilienwirtschaft und/oder eine andere höhere Aus- und Weiterbildung erworben haben, damit sie an die Prüfung zugelassen wurden. Als wichtigste Neuerungen der neuen Prüfungsordnung gelten, dass einerseits vorher nur noch ein Fachausweis erworben werden muss und ander-

seits, dass man sich als Inhaber von bereits erworbenen Fachausweisen bei der «höheren Prüfung Immobilien-Treuhand (HFP IT)» von den bisher abgeschlossenen Fächern dispensieren lassen kann.

ANFORDERUNGEN. Das Berufsbild des Immobilien-Treuhänders hat sich in den letzten Jahren sehr verändert. Während er einerseits als Praktiker mit detailliertem Wissen in vielen Bereichen auftreten muss, soll er andererseits seinen Kunden als kompetenter Ansprechpartner auf hohem Niveau begegnen. Er soll somit nicht weniger als *der Allrounder* in der Immobilienbranche sein. Vom Markt wird heute somit eine nicht ganz einfach

zu vereinbarende Kombination von Fähigkeiten erwartet.

PRÜFUNGSFEIER. Dieter Ruf, Master of Advanced Studies in Real Estate Management MREM und dipl. Immobilien-Treuhänder sowie amtierender Präsident der Prüfungskommission begrüßte die erfolgreichen Prüflinge und gratulierte ihnen zu ihrer grossen Leistung. Unter den Anwesenden wurden folgende Personen wegen ihrer guten Noten – alle mit einem Durchschnitt von mindestens 5.0 – besonders geehrt: Marco Derungs, Simon Hosmann, Urs Kälin, Michael Mötteli, Lorenz Mühlemann, Michael Stucki und Horst Michael Vesti.

Nach der Ehrung genossen alle Anwesenden den hervorragenden Apéro ri-

che im «Belvoir», dem Restaurant der Hotelfachschule in Zürich. Die fröhliche Schar liess sich wohlverdient mit Wein und exquisiten Häppchen verwöhnen. ●

DIPLOMIERTE IMMOBILIEN-TREUHÄNDER

Aeschbacher Anja, Volketswil
Bernhard-Ott Anita, Frauenfeld
Binggeli Barbara, Horw
Blösch Ursula, Studen
Brun Erio, Kastanienbaum
Derungs Marco, Hochdorf
Doglione-Bernasconi Sarah, Bern
Fritz Adrian, Zürich
Fux Nadin, Liebefeld
Geigle Ralph, Seegräben
Gisler Boris, Sissach
Greber Stefan, Birmensdorf
Grubenmann Nelly, Abtwil
Hediger Martina, Obernau
Hosmann Simon, Münsingen

Jaeggi Claudio, Belp
Jenni Jonas, Solothurn
Kälin Urs, Wallisellen
Karjalainen Mirco, Adliswil
Marty Cornelia, Oberwil-Lieli
Mötteli Michael, Winterthur
Mühlemann Lorenz, Kirchberg
Müller Andreas, Bülach
Müller Barbara, Lyss
Nyffenegger Silvan, Kreuzlingen
Pourfallah Dariush, Regensdorf
Rast Gabi, Zollikofen
Schmitz Mark, Nidau
Steck Bruno, Utzenstorf
Sterchi Katrin, Rüfenacht
Stucki Michael, Oberlunkhofen
Vesti Horst Michael, Fehraltorf
Wyss Michael, Volketswil

*ADRIAN WIPF

Adrian Wipf begleitet den SVIT seit mehreren Jahren als Fotograf und Freelance-Mitarbeiter in verschiedenen Bereichen.

ANZEIGE



livit
Real Estate Management

Kaderstelle auf Augenhöhe

Sie haben das Profil?

Wir den Job!



jobs.livit.ch

Hoch bewerteter Wissenstransfer

Der Valuation Congress der Schätzungsexpertenkammer von Ende September in Thun widmete sich zwei Kernthemen der Immobilienbewertung: der Bestimmung des «richtigen» Diskontsatzes und der Immobilienrendite.



200 interessierte Kongressteilnehmer verfolgten ein spannendes Programm im KK Thun.

IVO CATHOMEN* •

ANSPRUCHSVOLLES BERUFSBILD. «Schätzungsexperten sind in der Lage, die verschiedensten Objekte zu bewerten, vom Einfamilienhaus über Geschäftshäuser bis hin zu Liegenschaften-Portfolios. Die Fachperson kennt die dafür am besten geeigneten Bewertungsmethoden und verfügt nicht nur über bau- und immobilienseitiges Know-how, sondern ist auch mit volkswirtschaftlichen Fragen und der Finanzterminologie vertraut.» So lässt sich das Berufsbild des Schätzungsexperten knapp zusammenfassen. Hinter dieser Umschreibung steckt sehr viel Stoff für Fachdiskussionen.

Der Valuation Congress der Schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT vom 20. September im Kultur- und Kongresszentrum Thun konzentrierte sich auf zwei Dauerbrenner des Schätzungswesens, der Frage nach dem «richtigen» Diskontsatz und dem Themenkreis Rendite. Sieht man einmal von der – für Renditeliegenschaften sowieso wenig relevanten – Substanzwertmethode ab, spielt sich für die Berechnung der Rendite praktisch alles in der Zukunft ab. Und Vorhersagen über diese Zukunft sind bekanntlich keine exakte Wissenschaft. Gesichert ist fast nur die Anfangsrendite

te einer Bestandesliegenschaft und selbst hier können sich auf dem Weg von brutto nach netto Spannweiten auftun.

TRANSPARENZ UND NACHVOLLZIEHBARKEIT. Es stellt sich die Frage, ob das Streben nach der «Punktlandung» in der Bewertung nicht der Jagd nach einem Phantom gleicht. Der vermeintliche Erfolgswachweis durch eine möglichst kleine Abwei-

nom Immobilien von Credit Suisse, leisteten zum Auftakt mit ihren Grundlagen zu Berechnungsmethoden, Diskontsatz, Zinsen und Umfeld einen wertvollen Input. Bei der Berechnung des Diskontsatzes beziehungsweise bei der Festlegung des risikolosen Zinses gegenwärtige und vergangene Sätze heranzuziehen, ist zwar ein etabliertes Vorgehen, aber in mehrfacher Hinsicht auch ein gefährliches Un-

» «Die Wahl des Diskontsatzes ist eine Prognose über die Wahrscheinlichkeit, dass sich die Zukunft so einstellt wie erwartet.»

DANIEL LEHMANN, SWISS VALUATION GROUP

chung zwischen Schätzung und Abschluss könnte letztlich eine selbsterfüllende Prophezeiung sein, indem Käufer und Verkäufer ihre Angebote und Forderungen auf Schätzungen abstützen.

Die Nachvollziehbarkeit der Berechnungen und die Begründung der zugrundeliegenden Annahmen erlangen damit im Schätzungswesen eine ganz zentrale Rolle. Und dazu ist breites Fachwissen gefragt. Daniel Lehmann, Swiss Valuation Group, und Fredy Hasenmaile, Chefökono-

terfänger. Blickt man auf die historische Zinsentwicklung so stellt man mit Bezug auf das Zinsniveau der jüngsten Vergangenheit fest, dass keine Extrapolation der Vergangenheit dieses Zinsniveau und das geringe Ausmass der Ausschläge hätte voraussagen können. Einer der Gründe liegt in der Entkoppelung des Schweizer Zinsniveaus von der konjunkturellen Entwicklung und dem Übergang der Nationalbank zu einer Wechselkurspolitik. Angesichts der gegenwärtigen Unsicherheit, die vom

VALUATION CONGRESS 2012



Euro-Raum ausgeht, ist es schwer, in der Vergangenheit eine Antwort auf die anstehenden Probleme zu suchen.

Was die markt- und objektspezifischen Risikozuschläge zur Festlegung des anzuwendenden Kapitalisierungssatzes betrifft, verwies Fredy Hasenmaile auf die durch lange Praxis und regelmässige Überprüfung untermauerten Datensätze von Wüest & Partner. 25 000 Sätze bis hinunter auf Nutzungs- und Gemeindestufe widerspiegeln die Renditeerwartungen der Investoren ausreichend genau. Er warnte aber gleichzeitig vor einer stereotypischen Anwendung von Risikozuschlägen in Tiefzinsphasen.

Das sich Referenten gegenseitig widersprechen, ist der Pfeffer im Programm

einer Fachveranstaltung. «Herausforderer» gängiger Lehrmeinungen war im Fall des Valuation Congress Jan Eckert, CEO Switzerland Jones Lang LaSalle, der für einen «dritten Weg» plädierte. Aus einer Investorensicht forderte er, vermehrt von der erwarteten und nicht von der errechneten Rendite auszugehen. Als Investor und auch als Bewerter müsse man im Vergleich mit wenigen, aber ausgewählten Objekten zu einer Renditevorstellung für die fragliche Liegenschaft gelangen. Der Risikozuschlagsmethode wie auch der Sammlung grosser Datenmengen für den empirischen Nachweis erteilte er eine Absage. Letzteres sei nur auf dem überschaubaren Schweizer Markt möglich, nicht aber in Deutschland oder England.

• Am 20. September 2012 hat die Schätzungs-experten-Kammer SEK/SVIT im Kultur- und Kongresszentrum Thun den Valuation Congress, den Jahreskongress der Immobilienbewertung, durchgeführt. Dr. David Hersberger, Präsident der SEK/SVIT, und Tagungsleiter Daniel Lehmann haben mit ihrem Team einen

bestens organisierten Anlass auf die Beine gestellt. Zum Kongress haben sich rund 200 Teilnehmer eingeschrieben – quantitativ, in Programm und Umsetzung aber auch qualitativ ein beachtlicher Erfolg für die SEK/SVIT und zugleich eine Verpflichtung, der Premiere weitere Durchführungen folgen zu lassen. •

ANZEIGE

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

ERWARTUNGEN DER INVESTOREN. Wie sehr die Investoren bei ihrer Investitionstätigkeit und im Reporting auf «verlässli-

den Kunden der Schätzungsexperten die Vorstellung über die Bewertung als eine exakte Wissenschaft durchdrückt. Immer ausgefeiltere Rechnungsmodelle schüren dieses Bild, führen aber nach Heinz Stecher dazu, dass man vor lauter Bäumen den Wald aus den Augen zu verlieren droht.

im gegenwärtigen Umfeld von Tiefzinsen, Eigentumsboom und Bankenselbstregulierung einerseits und in die Auswirkung von Rechnungslegungsvorschriften auf die Bewertung von Immobilien andererseits ab. Diesbezüglich wird vor allem die Überführung von IAS 40 zu IFRS 13 «Fair Value Measurement, Highest & Best Use» per Anfang 2013 in der Schweiz noch für viel Gesprächsstoff sorgen.

» Die Umsetzung von «Highest & Best Use» wird in der Schweiz für einige Diskussionen sorgen.«

MARKUS SCHMID, PWC

che» Renditeberechnungen abstützen, zeigten die Referate von Norbert Metzger, Leiter des Middle Office Immobilien der Suva, und Hans Jürg Stucki, Gründer und Geschäftsführer der Anlagestiftung Ecoreal. Sie liessen anklingen, dass bei

Heinz Stecher, Leiter Immobiliendienstleistungen ZKB, und Markus Schmid, Director Wirtschaftsprüfung PricewaterhouseCoopers, rundeten das Kongressprogramm mit einem vertieften Einblick in das Hypothekengeschäft

Die Vorankündigung des Valuation Congress 2013 finden Sie demnächst auf www.svit/sek.



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

ANZEIGE

Sehr geehrter Immobiliendienstleister, Facility Manager, Eigentümer und Nutzer

Jährlich im November steht der Anlass «Good Morning Facility Management!» an. Dieser gilt als Garant für interessante Referate und gute Gespräche unter Fachleuten, an äusserst attraktiven und originellen Orten.

Daran ändert sich auch 2012 nichts. Am Dienstag, 13. November tauchen wir in die faszinierende Welt des Novartis Campus in Basel ein, der mit all seinen Facetten, die ihn so einmalig machen, für Begeisterung sorgt. Verpassen Sie auf gar keinen Fall diesen einmaligen Anlass im wunderschönen Auditorium des Stararchitekten Frank O. Gehry.

Gerne lädt Sie SVIT FM Schweiz zu dieser kostenlosen Morgenveranstaltung ein. Es freut uns sehr, wenn Sie unsere Gäste sind. Es erwarten Sie aktuelle und spannende Referate zum Frühstück gemeinsam mit Ihren Branchenfreunden und -bekannten. Wie sollte man den Tag besser beginnen?

Dieses Jahr steht bei «Good Morning FM!» Basel im Fokus – mit dem Novartis Campus, aber bei weitem nicht nur. Entwicklung und Aufbruch sind in Basel angesagt und mancherorts bereits spürbar. Erfahren Sie spannende News und neue Herausforderungen für das Immobilienmanagement aus erster Hand. Natürlich darf zum Schluss das versprochene physische Eintauchen in den Campus, mit einem geführten Rundgang, nicht fehlen.

Alles Weitere zu Inhalt, Referenten und Daten dieser Veranstaltung entnehmen Sie bitte unserer Homepage www.kammer-fm.ch.

Wir freuen uns auf Sie!

Mit freundlichen Grüssen

Facility Management Kammer der Schweizer Immobilienwirtschaft

Dr. Andreas Meister
Präsident

SVIT FM Schweiz
lädt ein zu «Good Morning Facility Management!»

Dienstag, 13. November 2012
Novartis Campus, Fabrikstrasse 15
Auditorium Frank O. Gehry, Basel

ISS Schindler ALPIQ svit FM SCHWEIZ



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, Notarabildung, 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 vergeblich 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 swiss-tax 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

<input type="checkbox"/> Frau	<input type="checkbox"/> Herr
Name	
Vorname	
SVIT-Mitglied	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Firma	
Strasse/Nr.	
PLZ/Ort	
Telefon	E-Mail
Unterschrift	



**SEMINAR
MEHRWERTSTEUER BEI
GESCHÄFTSIMMOBILIEN
RICHTIG UMGESETZT**

21.11.2012

Bei Immobilien, deren Verwendung unternehmerisch möglich ist (für die steuerbare Leistungserbringung bzw. für die Vermietung oder den Verkauf optiert), ist eine sachgerechte Zuschreibung der Vorsteuerbeträge erforderlich. Änderungen in der Nutzung, Leerstand, Verkauf (allenfalls Übertragung im Meldeverfahren) erfordern eine für die MWST zielgerichtete Administration (Aufzeichnungen und Ablage). Die Abgrenzung Bauen auf eigene oder fremde Rechnung gemäss Praxis der Eidg. Steuerverwaltung (ESTV) wird aufgezeigt.

PROGRAMM

Zu treffende administrative Massnahmen:

- vor dem Kauf einer Immobilie mit Option oder im Meldeverfahren oder Vermietung mit Option
- bei Erstellung bzw. Grosssanierung einer Immobilie bzw. bei einer Überbauung im Hinblick auf Vermietung oder Verkauf mit Option (gemischte Verwendung)
- im Hinblick auf die Qualifizierung der Erstellung als Werkleistung (z. B. beim Verkauf von Stockwerkeigentum)
- bei der Annahme und Übernahme von Mandaten zur Bewirtschaftung von unternehmerisch nutzbaren Immobilien.

Handlungsbedarf beim Abschluss von...

- Total- bzw. Generalbauunternehmer-Verträgen bezüglich des erforderlichen Detaillierungsgrades bei der Rechnungsstellung
- Verträgen zur Bewirtschaftung von Immobilien (definieren der Aufgaben und Verantwortung im Bereich der MWST; Belegübernahme und Aufbewahrung).

ZIELPUBLIKUM

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

REFERENT

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

DATUM

Mittwoch, 21. November 2012
08.30 – 16.30 Uhr

ORT

Hotel Sedartis, 8800 Thalwil

TEILNEHMERGEBÜHR

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

AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN

Siehe Infos auf dieser Seite.

ANMELDUNG

Siehe Anmeldetalon auf Seite 46.

**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 Kurs-Teil 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 Teilnehmergebühren 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.



Jetzt erst recht!

Die Schweizer Bauherrschaft vertraut den anerkannten Solarprofis® von Swissolar. Mit grossem Fachwissen realisieren Planer und Installateure Solar-Stromanlagen in jeder Grösse auf Alt- und Neubauten. 25 m² Solarzellen sichern den Strombedarf einer Familie während mindestens 30 Jahren. Nehmen auch Sie Teil an der Zukunft mit erneuerbarer Stromversorgung.

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

Sachbearbeiterkurse und Branchenkunde KV der SVIT-Mitgliederorganisationen



DIE SACHBEARBEITERKURSE – ANGEPASST AN ARBEITS- UND BILDUNGSMARKT

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

► SACHBEARBEITERKURSE

SB1 BEWIRTSCHAFTUNGS- ASSISTENT/-IN SVIT

SVIT Bern

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

13.05.2013 – 31.08.2013

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 Ticino

11.01 – 07.06.2013
Venerdì, ore 13.30 – 16.45
Rivera

SVIT Zürich

07.01. – 25.03.2013
Montag, 14.30 – 20.45 Uhr
Zürich-Oerlikon

SB2 VERMARKTUNGS- ASSISTENT/-IN SVIT

SVIT Bern

18.03.2013 – 22.06.2013
Montag, 18.00 – 20.30 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

25.04.2013 – 13.06.2013
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 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

–

► COURS D'INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

SVIT Romandie

17.04.2013 – 29.05.2013
Mercredi 8h30 – 17h15
Examen: mercredi 12.06.2013
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)
 - Vertiefung Bewertung: in Zürich
 - Vertiefung Vermarktung: in Zürich
 - Vertiefung Entwicklung: in Zürich
- Prüfungsordnung 2012:
- Lehrgänge Bewirtschaftung an 6
Standorten (1x auf Italienisch und
Französisch)
 - Lehrgang Bewertung in Bern, Zürich
und Lausanne
 - Lehrgang Vermarktung in Bern,
Zürich und Lausanne (ab 2013)
 - Lehrgang Entwicklung in Lausanne
(ab 2013)

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, Aeschenvorstadt 55, 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-Liebelfeld 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@hmz-academy.ch

REGION ZÜRICH / GRAUBÜNDEN

Zuständig für Interessenten aus den Kantonen GL, GR, SH, SZ (nur March und Höfe) sowie ZH: SVIT Swiss Real Estate School c/o SVIT Zürich, Siewerdstrasse 8, 8050 Zürich, T 044 200 37 80, F 044 200 37 99, svit-zuerich@svit.ch

OKGT ORGANISATION KAUF-MÄNNISCHER GRUNDBILDUNG TREUHAND / IMMOBILIEN

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

ANZEIGE

NeoLink – Ihr direkter Draht zum Tank

Achtung! Füllstandslevel 20%

Füllstand	Freie Kapazität	
18 400 Liter	3 350 Liter	78%
40 000 Liter	1 500 Liter	96%
30 000 Liter	55 000 Liter	30%
8 500 Liter	1 900 Liter	85%
8 500 Liter	5 000 Liter	57%
7 500 Liter	10 500 Liter	38%
3 500 Liter	26 200 Liter	12%
2 500 Liter	37 100 Liter	6%
29.01.2012	1 100 Liter	20%
29.01.2012	5 000 Liter	63%
29.01.2012	4 850 Liter	69%
29.01.2012	8 700 Liter	73%
29.01.2012	7 500 Liter	58%
29.01.2012	8 500 Liter	81%
29.01.2012	6 500 Liter	43%

NeoLink vereinfacht das Tankmanagement

Mit dem System NeoLink haben Sie jederzeit die volle Kontrolle über die Füllstände Ihrer Öltanks. Behalten Sie den Überblick und optimieren Sie die Beschaffung des Heizöls. Mehr über die Leistungen der NeoVac Gruppe unter 0800 80 76 76 oder www.neovac.ch.

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

IHR PARTNER
FÜR GEBÄUDE- UND
UMWELTECHNIK



Seit über 20 Jahren die Insider Adresse

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

Ihr Beraterteam in Personalfragen

Spörri Personalberatung AG

Talacker 42 8001 Zürich

www.spoerripersonal.ch

Telefon 044 211 50 56

Best Jobs Baggenstos AG
Habsburgerstrasse 26
CH-6002 Luzern

Tel. 041 220 10 00
Fax 041 220 10 08
www.bestjobs-ag.ch
stellen@bestjobs-ag.ch



Wenn Ihr Beruf als ImmobilienbewirtschafterIn für Sie nicht nur ein Job, sondern Ihre Leidenschaft ist, dann sind Sie hier genau richtig!

Wir suchen für ein renommiertes Immobilienunternehmen im Kanton Zug, nach Vereinbarung, einen talentierten

IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTER (M/W)

Ihre Aufgaben:

- Rege Kontakte mit Liegenschaftseigentümern, Mietern und Handwerkern
- Durchführung von Wohnungsbesichtigungen und -übergaben
- Bearbeitung von Mietvertragskündigungen
- Mietzinsüberprüfungen und -anpassungen
- Überwachung von Renovationsarbeiten und einholen der Offerten
- Aufnahme von Schadenfällen und deren Versicherungsanmeldung
- Mitwirken bei der Betreuung von Stockwerkeigentümerschaften

Unsere Erwartungen:

- Abgeschlossene kaufmännische Grundausbildung
- Einige Jahre Berufserfahrung im Immobiliensektor und Weiterbildung als Immobilienbewirtschafter/in mit eidg. Fachausweis
- Sichere und gepflegte Erscheinung
- Selbständige, proaktive und zuverlässige Arbeitsweise

Ihr Gewinn:

- Abwechslungsreiche Tätigkeit und angenehme Arbeitsatmosphäre
- Moderner, ergonomischer Arbeitsplatz
- Zentraler Arbeitsort

Sind Sie an dieser Herausforderung interessiert? Wir erwarten gerne Ihre kompletten Bewerbungsunterlagen inkl. Foto, bevorzugt auf elektronischem Weg.

Ihre Personalberaterin: Nadya Schärli-Müllli,
Telefon direkt: 041 226 10 07
oder per E-Mail an:
Nadya.Schaerli-Muellli@bestjobs-ag.ch.

Einwohnergemeinde Zermatt • Verwaltungsleitung
Kirchplatz 3 • Postfach 345 • CH-3920 Zermatt
Telefon +41(0)27 966 22 67 • Fax +41 (0)27 966 22 00
gemeinde@zermatt.ch • www.gemeinde.zermatt.ch



Wir sind eine aktive Tourismusgemeinde in einem starken Wirtschaftsumfeld. Zugunsten der Bevölkerung und der Feriengäste erbringen wir als öffentliche Verwaltung einen umfangreichen Service public. Um diesen ständig steigenden Anforderungen gerecht zu werden, wird eine Fachstelle neu geschaffen. Wir suchen eine/n:

Liegenschaftsverwalter/-in

Der Bekanntheitsgrad und die rasante Entwicklung der Tourismusdestination Zermatt machen diese anspruchsvolle Schlüsselstelle ausserordentlich vielseitig und spannend.

Ihr Aufgabengebiet

- Fachliche und organisatorische Führung der Liegenschaftsbewirtschaftung mit vorwiegend öffentlichen Anlagen
- Sicherstellung der Planungen, der finanziellen Belange und des Unterhalts des gesamten Liegenschaftsportefeuilles im Gemeindevermögen
- Verantwortlich für die Zu- und Vermietung von Objekten
- Zentrale Ansprech- und Koordinationsfunktion in allen Immobilienfragen Vollzug und Überwachung der immobilienbezogenen Gemeinderatsbeschlüsse

Ihr Profil

- Immobilienbewirtschafter/in mit eidg. FA
- Stilsicherheit im mündlichen und schriftlichen Ausdruck
- Konversationsfähigkeit in französisch
- Hohe Informatik-Anwenderkompetenz
- Initiative, belastbare und verhandlungssichere Persönlichkeit

Unser Angebot

Wir bieten eine interessante und abwechslungsreiche Tätigkeit mit grossem Gestaltungsspielraum in einem motivierten Team, gute Sozialleistungen sowie Weiterbildungsmöglichkeiten. Wenn Sie diese interessante und abwechslungsreiche Aufgabe in einem attraktiven Umfeld anspricht, freuen wir uns auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen.

Eintritt

1. Dezember 2012 oder nach Vereinbarung

Auskünfte erhalten Sie bei Oliver Summermatter, Leiter Personal, Telefon 027 966 22 66.

Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen senden Sie bitte bis am **24. Oktober 2012** an den Personaldienst der Einwohnergemeinde Zermatt, Postfach 345, 3920 Zermatt oder an oliver.summermatter@zermatt.net

Rasante Reise in eine abgespeckte

Weniger Konsum, mehr teilen, Wohnen und Arbeiten in Fussdistanz – David Bosshart, Leiter des renommierten Gottlieb Duttweiler Institutes warf in seinem Referat am Herbstanlass der KUB einen Blick auf die kommenden Jahrzehnte.



David Bosshart fesselte die Mitglieder der KUB mit seinem Referat «The Age of Less – Die neue Wohlstandsform der westlichen Welt».

RETO WESTERMANN* •

PROVOKANTE BONMOTS. Rund 90 Mal pro Jahr hält David Bosshart weltweit und in mehreren Sprachen Vorträge. Der 52-Jährige ist Leiter des Gottlieb Duttweiler Institutes (GDI) in Rüslikon (siehe Box) und spezialisiert auf Analysen und Trends zu gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Themen. Am 4. September war Bosshart Gast beim traditionellen Herbstanlass der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB) im Metropol-Haus in Zürich. In seinem einstündigen Referat warf der promovierte Philosoph einen Blick auf die zu erwartende gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung der Welt, lotete Trends und Gegentrends aus und zeigte auf, wohin die Reise gehen könnte – ganz allgemein aber auch für die Bau- und Immobilienbranche. Als versierter Redner fesselte Bosshart die Zuhörer von der ersten Minute an, nahm sie mit auf eine rasante Reise in die nächsten Jahrzehnte und vermochte immer wieder mit provokanten Bonmots zu

punkten. Doch vor dem Blick nach vorne widmete er sich zuerst der Vergangenheit: «Um verstehen zu können, was künftig passiert, müssen wir die Vergangenheit genau kennen – denn vieles wiederholt sich in ähnlicher Form immer wieder.»

„Wir leben in der Schweiz in einem Disneyland.“

DAVID BOSSHART, CEO GOTTLIEB DUTTWEILER INSTITUT

ATTRAKTIVE KLEINSTAATEN. «The Age of Less», lautete der Titel seines Referates, und Bosshart machte schnell klar, was dies für uns bedeuten könnte: «Unser heutiges Leben funktioniert mit 10 Mrd. Menschen nicht mehr.» Veränderungen und eine Reduktion des bei uns heute selbstverständlichen Levels seien deshalb vorprogrammiert. Die Schweiz könne es dabei besonders stark treffen, wenn die Wei-

chen falsch gestellt würden: «Wir leben in einer Art Disneyland.» Alles sei hierzulande wohlgeordnet und funktioniere bestens. Auch im Vergleich mit anderen Staaten gehe es der Schweiz sehr gut – so wie vielen kleinen Nationen. «Kleine Länder sind derzeit attrak-

tiv, sicher und reich», sagte Bosshart. Damit dies so bleibe, sei es aber wichtig, nicht zu einer reinen Dienstleistungsgesellschaft zu werden: «Eine hoch entwickelte und gut gemischte Wirtschaft mit einem entsprechenden Anteil an Produktion hilft beim künftigen Überleben.» Das hätten die letzten Jahre gezeigt.

Trotzdem müsse damit gerechnet werden, dass man den Höhepunkt irgendwann über-

schreite: «Es kann nicht immer nur aufwärts gehen.» Als Beispiel dafür verwies Bosshart auf England, das im 19. Jahrhundert eine Weltmacht war, heute aber nur noch dank der Allianz mit den USA eine Bedeutung habe. «Wer oben ist, muss irgendwann auch wieder unten ankommen», brachte es David Bosshart auf den Punkt. Das sei unausweichlich, deshalb müsse man den Abstieg voraussehen und so planen, dass man das Ganze anständig hinter sich bringen könne. Nur würden sich diverse Staaten damit schwer tun: «Wachstum ist derzeit die letzte Ideologie vieler Staaten. Für das, was danach kommen könnte, fehlt es oft an Ideen.» Dabei sei das Wachstum heute schon vielenorts nur vorge spiegelt und teilweise seit den siebziger Jahren nur durch eine immer höhere Staatsverschuldung ermöglicht worden.

FRAUEN AN DIE MACHT. Im zweiten Teil seiner rasanten Reise durch die nächsten Jahrzehnte warf Bosshart einen Blick auf die zu erwartende gesell-



schaftliche Entwicklung. Diese ist nach seinen Erkenntnissen geprägt von vielen Trends und Gegenbewegungen: Die Welt werde beispielsweise immer komplexer, gleichzeitig suchten die Menschen nach Einfachheit. Ebenso stünde dem immer mehr von der Wissenschaft geprägten Leben der Wunsch nach mehr Romantik entgegen.

Ein grosser Trend ist für Bosshart die Verschmelzung der über Jahrzehnte stark getrennten Bereiche Arbeiten, Wohnen und Freizeit: «Das iPad ist das perfekte Symbol dafür.» Auf den Tablets werde sowohl privat ein Film konsumiert als auch der geschäftliche Mailverkehr abgewickelt oder Funktionen in der Wohnung gesteuert. Die Verschmelzung der Welten hat für ihn auch einen grossen Einfluss auf die Bau- und Immobilienwelt: Die Nähe der Bereiche erfordere eine andere Wohnumgebung, gleichzeitig veränderten sich die Anforderungen an die Infrastrukturen.

«Die Gehdistanz wird wieder attraktiv.» Der Wunsch

nach kürzeren Distanzen gehe einher mit einer immer stärkeren Urbanisierung und einer Entleerung des ländlichen Raumes: «Auf dem Land und in den Bergen sind bereits heute nur noch Orte interessant, die touristisch genutzt werden.» Wie krass die Urbanisierung ist, zeigte Bosshart am Beispiel Chinas. Dort sind in den letzten Jahren dutzende neue Millionenstädte entstanden.

Gefordert wird die Bau- und Wohnindustrie in den nächsten Jahrzehnten auch im Kleinen: Die Wohneinheiten werden gemäss den Prognosen des GDI kleiner, ökologischer sowie mobiler, und viele Menschen würden nur noch Möbel und Besitztümer wollen, die sie überall hin mitnehmen könnten. Und die begrenzte Verfügbarkeit der Mittel wiederum könnte ebenfalls massive Veränderungen mit sich bringen: «Sharing ist die Nutzungsform der Zukunft», ist Bosshart überzeugt. Künftig würden nicht mehr nur Autos oder Velos geteilt, sondern auch Wohnraum – etwa indem

ältere Menschen in ihren zu gross gewordenen Wohnungen oder Häuser Zimmer an Studierende vermieten würden – eine Wohnform, die es in der Vergangenheit auch schon in Form der «Schlummermutter» gab. Auf der Zielgeraden seiner rasanten Reise brach Bosshart noch eine Lanze für die Frauen: «Wir Männer sind Jäger und Sammler geblieben, die ohne links und rechts zu schauen den direkten Weg gehen, in der Zukunft hingegen muss man auch ein Auge für die Details haben – und diesbezüglich sind Frauen entschieden besser.» ●

DAS GOTTLIEB DUTTWEILER INSTITUT

Das Gottlieb Duttweiler Institut (GDI) gehört weltweit zu den renommiertesten unabhängigen Think-Thanks. Es wurde 1963 auf Idee des Migros-Gründers Gottlieb Duttweiler hin ins Leben gerufen. Es erforscht und diskutiert aktuelle und wirtschaftliche Themen aus den Bereichen Konsum, Handel und Gesellschaft. Ziel des GDI ist es, queres und unkonventionelles Denken zu fördern. Im Mittelpunkt steht dabei immer der Mensch und nicht das Kapital. Finanziert wird das GDI durch die Stiftung «Im Grünen», die wiederum einen Teil ihrer Gelder von der Migros erhält. Seit 1999 steht das GDI unter der Leitung von David Bosshart (52).

VERANSTALTUNGSHINWEIS KUB

Im Baugewerbe scheint einiges schief zu laufen: Rund 60% der Firmen verdienen nichts oder machen Verluste. Günstige Baupreise sind meist nicht das Resultat innovativer Bauverfahren, sondern beruhen auf Preisdrückerei. Die Folgen bekommen Planer und Bauherren zu spüren: Die Qualität lässt zu wünschen übrig, und gute Fachleute auf dem Bau sind rar. Das wirft Fragen auf: Warum schafft es die Bauwirtschaft nicht, mit Innovation statt Preisdrückerei zu punkten? Warum schaffen es einzelne Unternehmen, trotz Preisdruck gute Qualität zu liefern? Die Talkrunde «18.15-Uhr-Gespräche zur Bauökonomie» des SIA Fachvereins Maneco diskutiert am 6. November Fragen rund um Preise, Innovation und Qualität im Bauwesen. Mit dabei sind Ulrike Tromlitz, Spezialistin für Organisationsentwicklung, Urs Moser, Spezialist für Baumanagement bei GMS Partner sowie der Inhaber einer grösseren Bauunternehmung – wie immer unter der Leitung des Winterthurer Stadtbaumeisters Michael Hauser.

- Datum: 6.11.2012
- Zeit: Ab 17.45 (Apéro), ab 18.15 Diskussion
- Ort: Club Härterei, Hardstrasse 219, Maag-Areal Zürich
- Eintrittspreise: 30.– (Mitglieder Maneco, KUB), 40.– (Nicht-Mitglieder)



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

Gemeinsam noch politischer

An der GV 2012 auf dem Gurten blickt der SVIT Bern auf ein erfolgreiches Jahr zurück. Öffentlichkeitsarbeit und politische Aktivitäten werden forciert, dies insbesondere mit Beitritt zu Berner KMU und vermehrtem Kontakt zum Hauseigentümergebiet Bern.



Urs Gribi, Präsident SVIT Schweiz, gratuliert Thomas Graf, Präsident SVIT Bern (sitzend), in der Kulturscheune «Uptown» zum Einsatz für die Marke SVIT.

THOMAS KASAHARA* ●

GURTEN TAG. Warum in die Ferne schweifen, der Gurten liegt so nah», gibt – frei nach Goethe – wohl den Ausschlag, um mit «Guten Tag» erneut zum Gurten-Tag einzuladen. Wie im Vorjahr findet die Generalversammlung des SVIT Bern vom 13. September 2012 auf dem Gurten statt, diesmal direkt in der Kulturscheune «Uptown». Die Traktandenliste ist knapp und knackig, kein Wort zuviel.

VORSITZ. Thomas Graf, Präsident SVIT Bern, begrüsst die 15 Minuten verspäteten Zuzüger mit Humor: «Wir wissen nun, was es braucht, um von der Talstation Wabern hierher zu gelangen, präzise 26 Minuten. Ich werde schneller und kürzer reden, damit der Apéro nicht warm wird.»

VERNETZT. Anwesend sind insbesondere Ehrenmitglied Hanspeter Burkhalter, vorheriger Präsident des SVIT Bern, sowie die ehemaligen Vorstandsmitglieder Jean-Claude Fatio und Petra Grognez. Von Seiten SVIT Schweiz warten Dachver-

bandspräsident Urs Gribi und Direktor Tayfun Celiker auf. Erfreulich ist auch die Teilnahme von Notar Lukas Herren, Verbandssekretär HEV Bern und Umgebung, sowie von Toni Lenz, Präsident Berner KMU. Der Apéro wird erneut durch Walter Meier (Klima Schweiz) AG offeriert. Ein grosser Dank geht auch an Berner Zeitung AG, Canon (Schweiz) AG, Emch Aufzüge AG, EuroKautions AG, Gebäudeversicherung Bern, ImmoScout24, Service 7000 AG, V-Zug AG, UBS AG und W&W Immo Informatik AG.

POLE POSITION. Urs Gribi überbringt seine Grussworte nicht traditionell am Schluss, sondern zu Beginn der GV: «Der SVIT Bern performt in Dimension und Grösse hervorragend. Wir von SVIT Schweiz sind sehr stolz darauf. Das Label SVIT steht als Marke für Qualität. Die Berner Organisation trägt viel dazu bei, die grosse Bedeutung des SVIT in der Bevölkerung weiter zu verankern.» Diesem Grundgedanke entspricht auch SVIT Media Square am 23. November

2012 in Zürich. «Am 31. August 2013 folgt «80 Jahre SVIT Schweiz», eine Feier in toller Atmosphäre, als Dank an die SVIT-Mitglieder und deren Mitarbeitende.» 2000 bis 3000 Plätze werden vorhanden sein. «Heute ist aber der Anlass von SVIT Bern – heute feiern Sie!»

PROSECCO. Graf hält seine Ausführungen zum schriftlichen Jahresbericht bewusst kurz und sec mit 5 Buchstaben:

M wie Markt: Die Bauwirtschaft floriert. Der Bauindex ist um 6% gestiegen, dies im Hoch- und Tiefbau. Man kann bauen und vermieten, was man will. Es geht einem höchstens schlecht, wenn man zu viel zu tun hat oder schlecht organisiert ist. Zudem herrscht Tiefzinsperiode. Abkühlung ist nicht in Sicht. Die Frage steht im Raum: Was machen wir besser, wenn es nicht mehr so läuft?

E wie Erwartungen: Beispiele, was der Verband leistet.

R wie Rückblick: Ich hatte viel Spass, im Vorstand zu arbeiten. Situativ sprang Vizeprä-

sident Andreas Schlecht ein. Graf hält fest: «Gerüchte, der SVIT Bern sei führungslos, sind deshalb völlig unbegründet.» Graf dankt dem Vizepräsident herzlich für seinen grossen Einsatz.

C wie Chance: «Es winkt die Chance, dass der SVIT bekannter wird. Wir wollen, dass jeder Zweite, der in den Loeb geht, weiss, was SVIT bedeutet», meint Graf humorvoll und wird ernst: «Das SVIT-Logo vermehrt zu verwenden ist sehr wichtig.»

I wie «Immobest»: Die bestehende Plattform Immobest ist ein spannendes Instrument und hilft dem Verband, den Bekanntheitsgrad zu steigern. Zudem wird «Immobest» via «Berner Zeitung» ein neuer Vertriebskanal geboten. «Immobest» findet auch im Tessin Anklang: SVIT Ticino hat sich mit SVIT Bern, der die Rechte an «Immobest» hat, arrangiert. Graf ruft auf, die preiswerte Plattform vermehrt zu nutzen.

Reiht man Erstbuchstaben vorgeannter fünf Punkte aneinan-



v.l.n.r.: Weinseelig anstössig. Hoffnungsträger. Petra Grognez dankt Thomas Graf. Lukas Herren, HEV Bern u. U. (rechts). Toni Lenz, Präs. Berner KMU.

der, ergibt dies «Merci». Graf dankt Vorstand, Mitarbeitenden, Prüfungsexperten und allen, die den SVIT Bern unterstützen haben. Der Jahresbericht wird mit Applaus genehmigt.

» Wir sind im grünen Bereich: SVIT Bern ist weiter auf Kurs.»

DANIEL SCHMID, VORSTANDSMITGLIED UND KASSIER DES SVIT BERN

GRÜNPHASE. «Wir sind im grünen Bereich», so der Kassier Daniel Schmid. Erneut konnte mit fünfstelligem Gewinn abgeschlossen werden dank Formularwesen (52% über Budget) und sehr florierendem Kurswesen (79% über Budget). SVIT Bern ist sprichwörtlich «auf Kurs» und steigert sein Eigenkapital weiter, obwohl der Aufwand für letzte GV um 81% und der Aufwand für PR/Öffentlichkeitsarbeit/Info um 84% über Budget lagen: Bei der «Berner Zeitung» wurde der Immo-Rat-

geber geschaffen, ein von jedem Mitglied für 600 bis 800 CHF buchbares Fenster für Berichte über die Immobilienbranche zu PR-/Werbezwecken. Andernfalls werden

vorgefertigte SVIT-Texte eingespielen.

POLITISCH VERNETZT. «Der SVIT Bern soll politischer werden», so Vizepräsident Andreas Schlecht. «Wir haben deshalb unsere Beziehungen reaktiviert und den Austausch verstärkt. Auf elegante Weise haben wir gleichdenkende Freunde wie HEV Bern und Berner KMU erreicht.» Präsident Toni Lenz stellt Berner KMU und dessen Leistungen überzeugend vor, mit Betonung der Wahrung gewerb-

licher Interessen im Kanton Bern, der referendumsfähigen Organisation und der Vertretung in ständigen Kommissionen. Dem Vorschlag des Vorstandes des SVIT Bern, dass SVIT Bern Mitglied von Berner KMU wird, wird mit grossem Mehr zugestimmt. Nach der Jahresrechnung wird auch das Budget rasch genehmigt.

STOCKWERKEIGENTUM. Grognez wirbt brilliant für die neue Kammer SVIT Stockwerkeigentum: Im September 2011 gegründet, zählt die Fachkammer, die sich für die Professionalisierung des Stockwerkeigentums und dessen Bewirtschaftung einsetzt, bereits 15 Mitglieder. Nach erstem Workshop über Stockwerkeigentumsbegründung folgt am 21. November 2012 der Infoanlass mit Gastredner Prof. Dr. Amédéo Wermeinger, bekanntem Stockwerkeigentum-Kommentator.

REICHE AGENDA. Daniel Krebs macht SVIT Bern InfoMeet schmackhaft, eine neue Austauschplattform mit dem Ziel, drei bis vier Anlässe pro Quartal

durchzuführen, demnächst am 18. Oktober 2012 zu «Lohn oder Dividende – Finanzplanung für Unternehmer in volatilen Märkten».

TOP SHOTS. Geehrt werden die besten Lehrgänger 2012: Im dritten Rang mit 4.8 sind Firat Yildiz (as immobilien ag), Andrea Franziska Mühlemann (Treuhand-Zentrum Schmid) und Stefanie Ramseyer (Marfurt AG). Im zweiten Rang mit 4.9 sind Valérie Gertsch (PRIVERA AG), Larissa Läderach (immobilien B + R Schwab AG) und im Spitzenrang mit 5.2 Angela Rentsch (Saxer Immobilien & Verwaltungen).

AUSKLANG. Nach reichem Apéro folgt gemütliches Nachessen mit Entrecôte, gefolgt von Süssmostcrème im Glas. Ob an der GV 2013 «aller Gurten Dinge drei» sind, bleibt geheim. ●



Ehrlichkeit schafft Vertrauen

Ein starkes Motto, das gleichzeitig Thema des neuen Imagefilms und der 8. Generalversammlung der Schweizerischen Maklerkammer war. Die Arbeit der Kammer fand auch bei der Geschäftsleitung des SVIT Schweiz lobende Worte.

SUSANNE WEISS* •

NEUE LOKALITÄT, BEWÄHRTER GENUSS. Die Schweizerische Maklerkammer SMK lud zu ihrer Generalversammlung 2012 ins ehemalige Speditionsgebäude der Firma Merker in Baden. Wo einst Maschinen und Geräte verpackt und in alle Welt verschickt worden sind, werden jetzt vorzügliche, saisongerechte Speisen und ausgesuchte Getränke serviert. Ein grosser Dank ging an V-Zug, die sich bereit erklärt hatte, die Veranstaltung zu sponsern, und somit sicherstellte, dass alle nach der GV herrlich verköstigt wurden.

GROSSES INTERESSE. Präsident Marco Uehlinger durfte sich auch dieses Jahr wieder über eine hohe Teilnehmerzahl freuen. Die mit 48 Stimmen rege Beteiligung liegt mit einem Anteil von 51,6% deutlich über dem statutarisch geforderten Drittel und zeigt, wie wichtig die Arbeit der SMK ist und auch in Zukunft bleiben wird.

NACHHALTIGES WACHSTUM. Die SMK konnte im letzten Jahr mit den Unternehmen Werner Sutter & Co., Stirnimann Immobilien AG, Immo Stefan Baumer, Primus Property AG, Redinvest Immobilien AG und Varias Im-



Der scheidende SMK-Präsident Marco Uehlinger.

ANZEIGE



60 JAHRE
seit
FEUSI
1952

Weiterbildung Immobilienmanagement

- > Sachbearbeiter/-innenkurse SVIT
- > Immobilienbewerter/-in eidg. FA
- > Immobilienbewirtschafter/-in eidg. FA
- > Immobilienvermarkter/-in eidg. FA
- > Immobilien-Treuhänder/-in eidg. Diplom

i Nächste Infoveranstaltung

Montag, 5. November 2012, 18.00 Uhr, Feusi Bildungszentrum Max-Daetwyler-Platz 1, beim S-Bahnhof Bern-Wankdorf

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



Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft | www.svit.ch



Immobilien- und Bildungskompetenz

mobilen AG um sechs Mitglieder wachsen. Ein Mitglied ist ausgetreten. Aktuell zählt der Verein 63 Mitglieder, vertreten in 18 Kantonen mit insgesamt 19 Filialen. Die Kammer rechnet auch für das kommende Jahr mit einem Zuwachs von mindestens fünf Mitgliedern. Im Rahmen der Qualitätssicherung hat sich die Kammer auferlegt, alle drei Jahre einen Audit durchzuführen. Diese Gespräche mit ihren Mitgliedern zeigten deutlich, dass die besuchten Unternehmen sich äusserst positiv entwickelt haben.

WEITERHIN AUFWÄRTS. Heute darf der Verband elf Unternehmen zu seinen Fördermitgliedern zählen. Zu den bestehenden Mitgliedern ImmoScout24, Neue Aargauer Bank, FlowFact, UBS Business Banking, Zürcher Kantonalbank, Swiss Interactive, Herzog Küchen, Allianz Suisse, Homegate.ch sind die beiden Unternehmen UPC und Immo mig neu dazugekommen. Allen Fördermitgliedern gilt ein grosser Dank für die materielle und ideelle Unterstützung so-

wie das der SMK entgegengebrachte Vertrauen.

SCHWERPUNKTE GESETZT. Der Hauptfokus der Kammer war – neben den laufenden Aktivitäten – auch im letzten Geschäftsjahr auf Marketing und Kommunikation gerichtet. So wurde der Auftritt der SMK in sämtlichen Kommunikationsmitteln neu gestaltet. Dies beinhaltete die Webseite mit optimierter Navigation und vereinfachter Mitgliedersuche, die Image- und Akquisitionsbroschüre, die Inserategestaltung, aber auch das neu angefertigte Mitgliederverzeichnis. All diese Massnahmen dienten einer verbesserten Wahrnehmung am Markt. Neben den Marketingaktivitäten veranstaltete die SMK auch zwei Mitgliederanlässe, die sehr gut besucht waren und ein rundum positives Feedback erhielten. Zudem ist die Kammer einem Anliegen ihrer Mitglieder gefolgt und hat sich in der Weiterbildung in Zusammenarbeit mit der SRES, dem Ausbildungsinstitut des SVIT, engagiert. Ein erster Vermarktungskurs kann



bereits in wenigen Wochen beginnen. Alles in allem ein bewegtes und intensives, aber insgesamt auch ein erfolgreiches Geschäftsjahr der SMK.

LOBENSWERT. Die SMK konnte die Erträge gegenüber dem Vorjahr um 3% steigern und das Geschäftsjahr mit einem kleinen Gewinn abschliessen. Marco Uehlinger betonte, dass alle geplanten Aktionen für die Mitglieder durchgeführt und unter dem Strich trotzdem ein kleiner Gewinn ausgewiesen werden konnte. «Ziel ist und muss es sein, dass sämtliche Einnahmen auch wieder ausgegeben werden, und zwar so, dass sie unseren Mitgliedern einen möglichst grossen Nutzen bringen», so Marco Uehlinger nach der detaillierten Erläuterung des Budgets. Sehr lobende Worte fand die Revisionsstelle nach der Genehmigung der Jahresrechnung für die vorbildliche Protokollführung und die einwandfreie Buchhaltung der SMK.

RÜCKTRITT. Nach sieben Jahren hat sich Marco Uehlinger

entschieden, als Präsident und Vorstandsmitglied zurückzutreten. Für die Nachfolge wurde Herbert Stoop nominiert. Neben ihm als neu zu wählendes Mitglied standen Patrick Rieffel als Vizepräsident sowie Hans Graf und Andreas Schlecht als Mitglieder zur Wiederwahl in den Vorstand. Mit grosser Freude wurden die vier Vorstandsmitglieder ohne Stimmenthaltungen und Gegenstimmen in den Vorstand aufgenommen. Nicht zur Wahl antreten mussten Walter Kehl und Roland Wettstein, die bereits im letzten Jahr für eine Amtsperiode von zwei Jahren gewählt wurden.

FÜHRUNGSWECHSEL. Unter grossem Applaus wurde der neue Präsident Herbert Stoop von seinen Mitgliedern begrüsst. «Leider ist es mir nicht gelungen, Marco für ein weiteres Jahr im Vorstand zu motivieren.» Mit diesen Worten eröffnete der neue Präsident seine Rede an die Anwesenden. Stoop betonte, dass es ihm eine Freude sei, die verdienstvolle Arbeit des Teams weiterfüh-

ren zu dürfen und das stabile Fundament der Kammer weiter auszubauen.

VERABSCHIEDUNG. In einer bewegenden Präsentation würdigte Hans Stoop die Arbeit von Marco Uehlinger in den letzten sieben Jahren. Der Balanceakt zwischen Familie, Sport, Markstein AG, persönlicher Freizeit und dem grossen Engagement für die SMK sei sicher nicht immer einfach gewesen und der Dank für sein grossartiges Wirken unendlich gross.

Auch im kommenden Jahr wird die SMK nicht ruhen und ihre Präsenz am Markt weiter ausbauen. Zu dieser Zielerreichung wird im Oktober ein Ausbildungslehrgang zusammen mit SRES mit dem Thema «Professionelle Vermarktung von Liegenschaften» in Zürich abgehalten. Im November findet ausserdem der schon fast ausgebuchte Workshop «Mehrwert durch fokussierte Akquisition» statt. Für März 2013 ist das 4. Real Estate Symposium mit dem Thema «5 Jahre Wirtschafts- und Finanzkrise» angedacht und zwei Anlässe für die Förder- und die Mitglieder geplant.

LOBENDE WORTE. Urs Gribi, Präsident des SVIT Schweiz, war voller Lob für das Engagement der SMK. «Ich kann meine Freude kaum verbergen. Die Arbeit dieser Kammer ist eindrücklich. Egal ob es eine Einladung, eine Präsentation oder ein anderes Marketingmittel ist, die Erscheinung der SMK ist hochprofessionell und ansprechend», so Gribi in seiner Ausführung.

ERFOLGSFAKTOREN. Mit dem Werbefachmann Dominique von Matt konnte ein erstklassiger Referent gewonnen werden, der in seiner Rede über «Erfolgsfaktoren der Markenkommunikation» gleich zu Beginn die gute Umsetzung des SMK-Imagefilms bestätigte. Mit eindrücklichen Beispielen veranschaulichte er die Wirkung einer erfolgreich umgesetzten Kommunikation am Markt und weckte mit Trulia gleich das Bedürfnis nach einem App, das verfügbare Immobilien am aktuellen Standort des Benutzers aufzeigen kann. ●

***SUSANNE WEISS**

Die Autorin ist verantwortlich für Marketing & Kommunikation bei der Markstein AG, Baden.

ANZEIGE

Schweizer

Umweltfreundlich und ästhetisch.
Sonnenenergie-Systeme von
Schweizer.



www.schweizer-metallbau.ch

Assemblea a teatro!

L'assemblea saluta Luigi Sulmoni che dopo 35 anni lascia il Comitato e dà il benvenuto a sei nuovi affiliati.



Il nuovo comitato posa per i fotografi nel palco donore (mancano Marco Fantoni e Werner Leuzinger). Un momento della cena svoltasi tra le suggestive mura della fortezza Castelgrande.

LAURA PANZERI COMETTA •

SU IL SIPARIO! Il 24 maggio il sipario del Teatro Sociale di Bellinzona si è alzato sull'annuale assemblea generale di SVIT Ticino, tornata quest'anno nel Sopraceneri, dopo il Luganese (2010) e il Mendrisiotto (2011).

Dall'alto del palco il presidente Alberto Montorfani ha aperto i lavori con i saluti ai 34 soci e alla ventina di ospiti presenti e rivolgendosi un particolare benvenuto ai rappresentanti di SVIT Svizzera Tayfun Celiker, direttore, e Andreas Ingold, vicepresidente.

La parola è quindi passata a Roberta Passardi, presidente del giorno, che con padronanza ha diretto la parte ufficiale dell'assemblea, aperta con un minuto di silenzio in ricordo del socio Sergio Puttini, presidente onorario e per molti anni membro di comitato, scomparso nel mese di gennaio.

LA PAROLA A SVIT SVIZZERA. Andreas Ingold ha portato il saluto della direzione e del

consiglio esecutivo di SVIT Svizzera. Ingold ha ammesso di attendere sempre con impazienza l'invito alle assemblee di SVIT Ticino per la bellezza dei luoghi dove vengono organizzate e, soprattutto, per la parte culinaria! Nel suo discorso, il vicepresidente ha ricordato il costante impegno dell'Associazione in campo politico, soprattutto a causa degli sviluppi sfavorevoli degli ultimi tempi per l'economia immobiliare, vedasi l'Iniziativa sulle residenze secondarie, l'Iniziativa sull'imposta sulle successioni, la volontà di assoggettare il settore alla legge sul riciclaggio di denaro. La Direzione è sempre pronta a prendere una posizione decisa nei confronti di quei temi che in qualche modo potrebbero avere effetti sul settore immobiliare.

IL RAPPORTO PRESIDENZIALE. Nel suo discorso Alberto Montorfani ha informato i presenti della notizia, giunta poche ore prima dal Consiglio di Stato, dell'entrata in vigore il 1° luglio della nuova Leg-

ge sui fiduciari e ha ricordato che la SVIT, insieme con tutte le associazioni raggruppate nella FTAF ha scommesso su questa legge e vuole cogliere l'opportunità che la stessa rappresenta.

Con una decina di diapositive ha poi ripercorso alcuni momenti significativi dell'anno. La formazione è sicuramente uno dei tasselli fondamentali su cui si concentra l'attività di SVIT Ticino: l'offerta formativa tocca tutti i livelli, dai workshop e seminari, sempre molto ben frequentati dai professionisti del settore, al corso per assistenti con certificato SVIT (organizzato per la prima volta in Ticino e che ha subito registrato il tutto esaurito), al corso per l'ottenimento dell'attestato di gestore immobiliare, partito per l'ultima volta in gennaio secondo il vecchio regolamento di esame.

Montorfani ha inoltre ricordato le importanti collaborazioni con istituti pubblici e privati e con associazioni vicine a SVIT Ticino, continuate in modo proficuo anche

quest'anno (FTAF, CATEF, SUPSI, Centro Studi Bancari, USTAT) e grazie alle quali si è potuto realizzare molto in ambito formativo, politico, e di rappresentanza.

Il comitato ha continuato a lavorare per migliorare gli strumenti di comunicazione di SVIT Ticino e nel 2011 è nato l'inserito mensile del Giornale del Popolo Tuttalacasa, che ha permesso di far meglio conoscere la SVIT e il suo lavoro al grande pubblico.

In occasione dell'Assemblea è stato pubblicato un numero speciale di Immobilia, in cui sono raccolti i contributi in italiano pubblicati sulla rivista di SVIT Svizzera nei mesi precedenti.

Stampa specializzata, radio e televisione hanno dato importante risalto alle attività di SVIT con servizi, inviti a trasmissioni di richiamo e dibattiti e con interviste su temi specifici dell'economia immobiliare.

Dopo l'approvazione unanime del rapporto presidenziale e un'interessante discussione sul tema delle residenze

Herbstversammlung 2012

Interessanter Ausflug und reger Austausch unter Berufskollegen



Il presidente di SVIT Ticino Alberto Montorfani si intrattiene con soci e sponsor durante l'aperitivo.

secondarie a poche settimane dall'approvazione dell'iniziativa da parte del popolo svizzero, i lavori sono continuati con la presentazione del casiere Marco Piozzini dei conti annuali 2011 e del preventivo 2012.

GRAZIE LUIGI! Le nomine statutarie hanno riservato un momento di particolare emozione a tutti i presenti ma soprattutto a Luigi Sulmoni che dopo ben 35 anni di militanza ha infatti deciso di lasciare la sua carica in comitato. Luigi Sulmoni è sempre stato uno dei pilastri di SVIT Ticino, in cui entrò come socio nel 1974 e di cui fu anche Presidente dal 1998 al 2004. Il Comitato e tutti i soci, per voce di Alberto Montorfani, lo hanno ringraziato sentitamente per il prezioso lavoro svolto sempre con passione in questi decenni.

Luigi Sulmoni ha passato il testimone a Giuseppe Arrigoni eletto dall'assemblea all'unanimità, così come il resto del comitato e il Presidente, rinominati per altri due anni.

BENVENUTI A BORDO! Anche quest'anno l'assemblea è stata l'occasione per presentare ufficialmente i nuovi soci SVIT che hanno ricevuto l'attestato di affiliazione. I presenti con un applauso hanno dato il benvenuto a Pierfranco Chiappini (Migros Ticino), Michele Scarati (Gotthard ImmoTrust SA), Barbara Angelucci Bazzana (Fiduciaria Terme SA), Kurt Bosshard (Bosshard Immobilien AG), Daniele Radaelli (Miminvest SA) e Giorgio Maffei (Assofide SA). La sezione raggiunge ora i 105 membri.

Al termine della parte ufficiale, sul palco è salito Pierluigi Tami, allenatore della Nazionale Svizzera di calcio Under 21, per una chiacchierata amichevole sulla sua esperienza di allenatore e imprenditore.

La serata si è conclusa con un ricco aperitivo all'esterno del Teatro e la risalita al Castelgrande per la cena che ha soddisfatto tutti i presenti. ●

***LAURA PANZERI COMETTA**
Die Autorin ist Sekretärin des SVIT Ticino.



Flugtaugliche Museumsstücke im Hangar

FLUGHAFEN ALTENRHEIN. Um 13.45 Uhr traf sich ein munteres Trüppchen von Berufskollegen beim Hotel ABC und stieg in einen Car der Firma Roth ein. Bei schönem Wetter fuhren wir bis nach Altenrhein. Dort wurden wir freundlich begrüsst und konnten bei einem ersten Apéro anstossen. Nach einer kurzen Begrüssung setzten wir uns in Flugzeugsitze und sahen uns den Film «The legend of Hawker Hunter» an. Wir erfuhren einiges über das erste Flugzeug, das DO X 1B, welches in Altenrhein fabriziert wurde. Nach dem Film besuchten wir mit unserem kompetenten Museumsführer Peter Züllig den Hangar. Er konnte uns viel Interessantes über Flugzeuge und den Flugzeugbau in Altenrhein erzählen. Es sind alte und neuere Flugzeuge zu bestaunen. Die

meisten Modelle sind flugtauglich und werden vor allem für Schulungszwecke benutzt. Interessierte konnten sogar in ein Cockpit eines Hunters steigen.

Um 17.00 Uhr machten wir uns auf den Weg nach Rorschach. Das Seerestaurant Rorschach liegt direkt am See. Der Apéro wurde uns im Wintergarten serviert. Die Aussicht auf den See war gigantisch. Das abschliessende, feine Nachtessen wurde bei guter Stimmung eingenommen. Am Tisch wurden gute Gespräche geführt und viel gelacht. Es herrschte eine gemütliche Atmosphäre.

Entspannt und etwas müde fuhren wir wieder in Richtung Heimat.

Ein grosser Dank an die Firma Köstinger AG, welche diesen tollen Anlass mit einem Sponsorenbeitrag unterstützt hat. ●

Mit allen Wassern gewaschen

Die GV 2012 des SVIT Aargau tagt in der Bäderstadt Baden. Auf Einstiegsreferat von Stadtammann und Regierungsratskandidat Stephan Attiger folgt Besichtigung des «Verenahofs» mit Projektvorstellung des Neubauprojekts Thermalbad durch Investor Benno Zehnder.



Blickfang: «Verenahof» mit römischen Quellen. Investor Benno Zehnder (links) flankiert von Stadtammann Stephan Attiger und Präsident Ackermann (Mitte).

THOMAS KASAHARA •.....
BADEN VERPFLICHTET. Nach Grenzerfahrung (GV 2010 in Deutschland) und Kontakt mit Vergänglichkeit (GV 2011 im Kunsthau Aargau) folgt am 20. September 2012 der dritte Streich. Nach Welcome-Drink begrüsst Adrian Acker-

mann, Präsident SVIT Aargau, die zahlreichen Teilnehmenden zur Generalversammlung im würdigen Limmatsaal des Hotels Limmathof an der Limmattpromenade 28. Die Präsenz von Verbandsgrössen wie Daniel Knecht, Präsident Aargauische Industrie- und Handelskammer, und Martin Meili, Geschäftsführer HEV Aargau, sowie der Partner und Fördermitglieder zeigen die gute Vernetzung.

Wählt Bürgerliche aus KMU-Bereich mit Affinität zur Immobilienwirtschaft.»

ADRIAN ACKERMANN, PRÄSIDENT SVIT AARGAU

mann, Präsident SVIT Aargau, die zahlreichen Teilnehmenden zur Generalversammlung im würdigen Limmatsaal des Hotels Limmathof an der Limmattpromenade 28. Die Präsenz von Verbandsgrössen wie Daniel Knecht, Präsident Aargauische Industrie- und Handelskammer, und Martin Meili, Geschäftsführer HEV Aargau, sowie der Partner und Fördermitglieder zeigen die gute Vernetzung.

GOOD JOB. Ackermann blickt auf ein erfolgreiches Verbandsjahr zurück. Speziell betont er die

DANKBAR. Ackermann dankt für gute Mitarbeit im Vorstand: «Wir sind eine kleine Truppe, die sehr gut harmoniert.» Besonderer Dank gilt Partnern und Fördermitgliedern für ihre Unterstützung und SVIT Schweiz für die gute Zusammenarbeit im Exekutivrat.

LAMPENFIEBER. Der Finanzchef ist knapp: «Die Lampe ist grün und das Nettovermögen wurde wieder gesteigert.» Speziell hebt Dieter Knapp als wichtigstes Projekt und bestes Tool im vergangenen Jahr die Zusammenarbeit mit IAZI hervor. «Ich

bin überzeugt, mit diesem Produkt auch künftig Mehrwert bei den mannigfaltigen Aufgaben im Zusammenhang mit der Beratung Ihrer Kunden zu schaffen. Die Idee mit IAZI ist nicht ganz auf unserem Mist gewachsen, sondern war die Idee eines Mitgliedes. Der Vorstand ist für weitere Anregungen dankbar.» Kein Wunder wird die Jahresrechnung 2011/12 einstimmig genehmigt wie auch das Budget, das erneut Gewinn einkalkuliert.

NEUAUFLAGE. Ehrenmitglied Monika Frei betont: «Der Vorstand hat Grosses geleistet», was mit herzhaftem Klatschen verdankt wird. Alle Vorstandsmitglieder werden einstimmig für zwei Jahre wiedergewählt: Adrian Ackermann (Präsident), Rolf Bossert, Roland Egger, Dieter Knapp und Karola Marder. Unisono ist die Wiederwahl der Revisoren Hans-Peter Widmer und Beat Kaspar.

DURCH DIE BLUME. Katrin Schmidiger, langjährige, engagierte Ausbildungsverantwortliche, wird mit Blumen und viel Ap-

plaus verabschiedet. Zuständig ist neu Karola Marder, unterstützt von Andrea Hausmann.

REGIERUNGS-RAT. Ackermann empfiehlt bürgerliche Küche, d.h. Wiederwahl der Regierungsräte Roland Brogli und Alex Hürzeler und Neuwahl von Thomas Burgherr (SVP) und Stephan Attiger (FDP).

SCHLEIERHAFT. Stadtammann Stephan Attiger lüftet den Schleier der Vergangenheit und Zukunft der Stadt Baden. Früher eher Immobilienbranche, erfreut sich Baden nun regen Firmenzuwachs von 30 bis 50 Firmen pro Jahr, auch dank Standortmarketing. Baden – geprägt vom «Triple A» ABB, Alstom und Axpo – punktet mit guter Erschliessung und attraktiver Lage, auch in Baden Nord. BBC, die im 19. Jahrhundert Baden prägte, ging in Asea Brown Boverly auf. Die einst «verbotene Stadt» mit abgeschlossenem Quartier hatte nur Industrie, kein Wohnen und kein Gewerbe. Gleichzeitig erfolgte der Niedergang des Bäderquartiers, das nicht mehr den Anfor-

QUELLGEIST MIT VISION – BENNO ZEHNDER ERWECKT DAS BÄDERQUARTIER



Quartett bei Steh-Apéro frisch – und Katrin Schmidiger blumig bei Tisch.

Zum Greifen nah: die Zukunft des Bäderquartiers.

derungen entsprach. Bei Baden Nord ist Idee ein 24 Stunden-Angebot, was Frequenzen mit gemischter Nutzung zur Belegung erfordert. Der Entwicklungsrichtplan sieht Dienstleistungen und Wohnen vor. Wichtig ist, von Anfang an die Parkplatzzahl festzulegen. Vorteilhaft ist, die harten Faktoren zuerst zu regeln, damit man in den Projekten nicht zurückgeworfen wird. Baden Nord überzeugt mit Charme der alten Industriegeschichte und High-tech-Arbeitsplätzen. Problemkind ist das Wohnen, das tempomässig nicht mitgehalten hat. Attiger betont: «Wichtig ist, dass die Behörde Vorinvestitionen in Verkehr und Freiraum tätigt und die Steuerbelastung im Auge behält – wesentlicher Faktor nebst Erreichbarkeit und qualifizierten Arbeitskräften.» Architektonisch gute Bauten sind wichtig, was mit dem Sondernutzungsplan gefördert wird: Die zusätzlichen zwei Geschosse werden dank Einfluss auf Gestaltung mit guter Architektur wettgemacht. Attiger ist sich bewusst: «Plätze schaffen ist schwierig, manchmal

funktionieren sie und manchmal nicht: Dies ist vor allem abhängig von der Erdgeschossnutzung.» In Baden Nord sind zwei Hochhäuser geplant mit Schattenwurf auf die Gleisanlage. Das Kongressangebot soll ausgebaut werden, mit zusätzlichem Hotel. Künftig sollen Anlässe mit 1500 bis 2000 Teilnehmenden möglich sein. Das Hotelangebot ist für Baden zentral: Montags bis donnerstags voll, donnerstags bis freitags teils und freitags bis montags beinahe leer. Hier setzt das Bäderquartier an, das Synergien von Business und Wellness und Packages ermöglichen soll. Erfolgsrelevant war eine Projektleitung für das gesamte Gebiet. «Durchmischung und Erdgeschossnutzung, die Frequenz und Leben hineinbringt, sind entscheidend. Baden-Nord: Es steht viel an – spannend und durchwegs positiv.»

TIME OUT. Der Führung durch die versunkene Bäderwelt des «Verenahofs» folgt kulinarischer Ausklang im Limmathof. ●

Bäder then nothing: Benno Zehnder, engagierter Investor sowie VR-Präsident der Verenahof AG, gewährt tiefgründige Einblicke.

● «Als ich den «Verenahof» in Baden vor ca. 6.5 Jahren aus Unwissenheit kaufte, hatte ich Glauben und Ideen, jedoch kein-Wissen», zeigt sich Zehnder selbstkritisch. «Ein Schlüssel für den Erfolg war die Zusammenarbeit mit der Stadt Baden und insbesondere mit Stadtammann Attiger.» Zehnder betont humorvoll: «Wir haben auch heute noch Krach.» Für Zehnder ist am Anfang das Thema Baden nicht zentral. Es gab bereits 14 Projekte, die ca. 2 Mio. CHF verschlangen. «Zudem flossen weitere 30 Mio. CHF die Limmat hinunter.» Zehnder bleibt konsequent: «Ich arbeitete mit keinem Architekten und auch keinem Rechtsanwalt in Baden zusammen, da diese tendenziell vorbelastet sind. Ich brauchte einen Architekten, der unbelastet war. Meine Wahl fiel auf Mario Botta, und Botta war einverstanden.»

Die Stadt wünschte aber einen Wettbewerb. «Botta sagte – einverstanden, ich schätze Konkurrenz.» Einige Monate vergingen. Rückblickend gibt Zehnder dem Stadtammann recht: «Die Zeit konnte durch den Wettbewerb wettgemacht werden.» Das Botta-Projekt berücksichtigt die Umgebung und macht das Bad breit, nicht hoch, und vorne einen grossen Gürtel. Vom Volumen her ist Botta's Projekt das kleinste der fünf. Zehnder betont: «Das Bad ist ein Punkt unter vielen. Es gibt 1 Ärztheaus mit 10 bis 14 Ärzten, schöne Wohnungen, eine REHA-Klinik, ideal dank Wasser, 1 Hotel mit 30 bis 40 Betten, nichts Wuchtiges, und 3 bis 4 Restaurant-Betriebe sowie 1 Apotheke. Der gute Mix, keine Monokultur, soll gewährleisten, dass das Quartier lebt.» Nun kommt die entscheidende Phase. Am 31.3.2012 hat der Einwohnerrat Baden die BNO verabschiedet. Der Gestaltungsplan ist auch rechtskräftig: «Es gab nur 2 Einsprachen: Ein Einsprecher zog zurück, der Andere war nicht legiti-

miert.» Zehnder ist überzeugt: «Es ist nicht die Frage, ob das Bad kommt, sondern wann.» Bereits sind 15 Mio. CHF im Projekt investiert. Die Baugesuche benötigen weitere 2.5 bis 3 Mio. CHF. Ohne Glaube und Selbstvertrauen wäre dies nicht machbar. Er setzt auf Schweizer Architekten und schätzt die Baugenehmigung dieses Jahr, spätestens aber 1. Quartal 2013 zu erhalten. Optimistisch sollte im Herbst 2013 die Baubewilligung erteilt sein. Baderöffnung ist auf Herbst 2015 geplant, bei Pech auf Herbst 2016.» Wir heizen Badfläche, Wohnhaus, Hotel und REHA-Klinik konkurrenzlos günstig mit Erdwarmwasser. 442 000 Leute sind budgetiert, die Spitze mit 500 000. Zehnder prophezeit: «Es ist kein teures Bad und auch nicht exklusiv, sondern ein Bad für jedermann mit dem gewissen Ambiente, das andere nicht haben. Wir rechnen sehr stark mit Leuten aus dem Limmattal. Lage, Historie und Wasserqualität: Ich bin felsenfest überzeugt, es gibt ein bestes Bad.» ●

Aufbruch in neue Sphären

SVIT FM Schweiz konsolidiert im vierten Geschäftsjahr auf sehr hohem Niveau bei bester Gesundheit. Mit Giuseppe Santagada ist der Vorstand wieder komplett. Die erweiterte und überarbeitete, ehrgeizige strategische Ausrichtung wird an der GV 2012 genehmigt.



Bossard Arena: Sportbaute mit anspruchsvollem FM. Die erste Garde von SVIT Schweiz und SVIT FM Schweiz in Aktion. Neu gewählt: Giuseppe Santagada.

THOMAS KASAHARA ●

BESTECHEND. Anlässe von SVIT FM Schweiz sind Garant für Genuss und Top-Zusatzprogramm: Nach Durchmesserlinie-Besuch (Zürich 2011) tagt die Generalversammlung am 26. September 2012 in der einzigartigen Bossard Arena in Zug, mit anschliessender sehr kompetenter Führung.

bildung der Immobilienbranche eine Dividende in Aussicht: «Dieses Investment mit Hintergrund Verbandspolitik ist zugleich lukrativ: Dies ist der beste Beweis für ein erfolgreiches Engagement.»

SVIT LIVE. Besonders beschäftigen derzeit politische Themen. «Die Angriffe auf unsere

stützt auch das Referendum gegen die RPG-Revision, die der Landschaftsinitiative gegenübergestellt wird. «Wir müssen für die Grundprinzipien in der Immobilienwirtschaft bestehen und dafür kämpfen», betont Gribi. Die als kleineres Übel zur Landschaftsinitiative dargestellte RPG-Revision überzeugt ebenfalls nicht. Aber es gibt auch viel Positives: SVIT-Plenum am 26. Oktober 2012 in Luzern, SVIT Media Square am 23. November 2012 sowie SVIT-Immobilien Forum 2013 mit Stargast Udo Jürgens live.

folgreichen Vorjahr. Dass SVIT FM Schweiz eine sehr attraktive Adresse ist, zeigt nebst dem erfolgreichen Veranstaltungswesen auch der eindrucksvolle Anstieg des Sponsorings.

OFFENE KARTEN. Transparenz steht hoch im Kurs. Der Vorstand arbeitet gratis und bezieht weder Sitzungsgelder noch Spesenentschädigung. Neu in der Jahresrechnung ist eine bescheidene monatliche Präsidiumsentschädigung. Zudem werden Gelder gezielt eingesetzt für Vorstandsworkshops und extern begleitete Strategieentwicklung. Vizepräsident Peter Gallmann betont: «Der Vorstand ist der Auffassung, dass dem Präsident für seine grosse Arbeit eine Entschädigung zu entrichten ist. Da die Vorstandsmitglieder mit Ausnahme des Präsidenten ehrenamtlich arbeiten, sind wir auf ein aktiv unterstützendes Verbandssekretariat angewiesen und schätzen dieses sehr.» Präsident Meister dankt allen mit Humor: «Ich stehe heute erstmals in bezahlter Funktion vor Ihnen.»

» SVIT FM Schweiz gibt es immer noch, und dies bei bester Gesundheit sowie guten Aussichten.«

DR. ANDREAS MEISTER, PRÄSIDENT SVIT FM SCHWEIZ

BESTNOTE. Dachverbandspräsident Urs Gribi zollt SVIT FM Schweiz höchste Anerkennung: «Seit Gründung sind vier Jahre vergangen, und der Aufbau von SVIT FM Schweiz ist sehr gut gelungen. Sie dürfen sehr stolz auf sich sein.» Stolz ist aber auch SVIT Schweiz: SVIT FM Schweiz ist neu Mitaktionär der SVIT Real Estate School AG (SRES). Gribi stellt bei der Nummer eins der Aus-

Branche und das Grundeigentum erschweren es, unseren Aufgaben in der Immobilienbranche nachzukommen», so Gribi. Aktuell sind die Nachwehen der Zweitwohnungsinitiative spürbar, wobei mit der aktuellen Verordnung ein den widrigen Umständen entsprechend bestmögliches Resultat erzielt werden konnte, positiv erst mit Wirkung ab 1. Januar 2013. SVIT Schweiz unter-



Ausklang in der Skylounge Uptown Zug mit Blick in eine verheissungsvolle FM-Zukunft.

PRÄSENZ. Die Mitglieder bringen sich aktiv ein. Angeregt wird, in der Jahresrechnung Projekte auszuweisen sowie Kapitalerträge und Buchhaltungskosten zu optimieren.

BUDGET. Das Budget 2012/13 präsentiert sich erneut engagiert mit Gewinn. «Wir wollen uns nicht ausruhen, sondern weitermachen auf diesem Weg und wiederum ein sehr gutes Ergebnis für den Verband erwirtschaften», betont Götzmann. Im Aufwandbereich zeigt sich situativ erhöhter Aufwand infolge erhöhter ertragswirksamer Tätigkeiten.

AKTIV. Meister bestätigt: «SVIT FM Schweiz ist auch finanziell fast übergesund und mehr als handlungsfähig. Ziel der Kammer ist es nicht, Geld zu horten, sondern dieses im Interesse der Mitglieder richtig und effizient einzusetzen.» Er ergänzt: «Wir planen, deutlich breiter zu werden, und werden uns nicht nur auf Anlässe beschränken. Ein Vorstand sollte nicht nur handlungsfähig sein, sondern auch handeln.» Meister regt die Mit-

glieder an, dem Vorstand Vorschläge einzureichen: «Gestalten Sie SVIT FM Schweiz aktiv mit.» Jahresrechnung und Budget werden mit grossem Mehr bzw. einstimmig genehmigt und der Vorstand einstimmig entlastet.

KAMPFLOS. Meister informiert unter Verdankung der Verdienste, dass Thomas Ernst nach Ausscheiden als CEO der InfraPost AG entschieden, infolge reduzierter FM-Nähe aus dem Vorstand auszutreten: «Der Gesamtvorstand hat Thomas Ernst mit Enttäuschung, aber auch mit Verständnis von seinen Pflichten entbunden.» Einstimmig in den Vorstand gewählt wird Giuseppe Santagada, Direktor Verkauf von ISS Schweiz AG, vormals CEO Jomos AG und Managing Director Jomos Brandschutz AG. Der engagierte Ingenieur mit MBA-Abschluss hat interimsmässig im Vorstand mitgearbeitet und diesen gut ergänzt.

UNSER WEG. Meister verweist auf die GV in Olten, wo vor zwei Jahren die Strategie skiz-

ziert wurde. «Brandneu ist nun das mit externer Begleitung des Vorstandes erarbeitete Konzentrat «SVIT FM Schweiz – Unser Weg», welches letzte Woche vom Vorstand zuhanden der GV verabschiedet wurde», so Meister, «dies kurz, einfach und verständlich formuliert.» Er stellt die erweiterte und überarbeitete strategische Ausrichtung von SVIT FM Schweiz vor mit den Eckpunkten Vision, Mission, Strategie und Mitgliederstruktur, unter Berücksichtigung der Aufgaben (Real Estate Management/ REM, Corporate REM, Public REM), Rollen (Eigentümer, Dienstleister, Nutzer/Mieter) und Prozesse (strategisch, taktisch, operativ), mit Verdeutlichung der künftigen Stossrichtungen. Dass REM Wohnen nicht priorisiert wird, sorgt für kurze Diskussion. Grund ist die Fokussierung auf Schwergewichtsthemen. Götzmann betont: «Das Potenzial beim Wohnen ist erkannt, doch wird im FM-Bereich beim Wohnen die grosse Hebelwirkung nicht gesehen, bzw. dieses ist nicht so gross wie bei anderen The-

men. Vorstandsmitglied François Chapuis ergänzt, dass die Sensibilität für FM im Bereich Wohnen leider noch nicht ausreichend vorhanden ist: «Es wird zwar geredet, aber noch nicht gehandelt, weshalb die Fokussierung auf den kommerziellen REM-Bereich gerechtfertigt ist.»

PIANO-EFFEKT. Gallmann überzeugt: «Networking der Verbände ist ein grosser Beitrag für das verbesserte Verständnis für FM in der Öffentlichkeit. Wir spielen auf einem sehr grossen Klavier. Keiner kann alles abdecken, doch jede Taste ist wichtig.» SVIT FM Schweiz wird abholen, was Mitglieder wirklich erwarten und diese auf hohem Niveau einladen, kombiniert mit Voraus-Fragekatalog. Zuvorsichtlich stimmt das Feedback: «Wir kommen» – so der Tenor vieler CEOs.

AUSBLICK. Der Anlass endet mit einem symbolträchtigen Höhepunkt in der Skylounge Uptown Zug beim Apéro riche: SVIT FM Schweiz ist top und dies bei besten Perspektiven. ●

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 mangelfrei. 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 Öffentlich zugänglichen Gebäuden. Bild: Suva

Gas-Brennwertkessel WTC-GB mit 90 kW

► **Mit dem Gas-Brennwertkessel WTC-GB mit 90 kW bietet Weishaupt jetzt eine abgerundete Gasbrennwertlinie mit sechs Baugrößen von 90 bis 300 kW. In Kombination können bis zu vier Kessel als Kaskade, maximal bis 1.200 kW, zusammenschaltet werden.**

Die sehr gute Wärmeleitfähigkeit des Aluminium-Wärmetauschers bietet hervorragende Voraussetzungen für einen dauerhaft sparsamen Heizbetrieb. Grund dafür ist auch die spezielle Ausgestaltung der wasserführenden Kanäle und der hocheffizienten Konturen auf der Heizgasseite. Darüber hinaus wurde der Wärmetauscherblock mit einer abnehmbaren Dämmung versehen, um eine Minimierung der Wärmebereitschaftsverluste zu erreichen.

Das homogen aufbereitete Luft-/ Gasgemisch wird auf der grossen Oberfläche des zylindrisch geformten Premix-Strahlungsbrenners in Wärme umgewandelt. Wie bei allen Gas-Brennwertgeräten von Weishaupt wird der Brenner aus einem hoch belastbaren

Metallgewebe gefertigt. Die Verbrennung erfolgt gleichermassen effizient wie umweltschonend. Darüber hinaus leistet der ausserordentlich leise arbeitende Premix-Strahlungsbrenner einen Beitrag zu hohem Wärmekomfort und zur Kundenzufriedenheit.

Ein elektronisches Überwachungssystem kontrolliert über Fühler im Abgas Vor- und Rücklauf sowie durch einen Wassermangelschalter den Wärmehaushalt des WTC-GB. Da keine Mindest-Umlaufwassermenge erforderlich ist, wird eine für die Brennwertnutzung schädliche Erhöhung der Rücklauf-temperatur vermieden und darüber hinaus der Stromverbrauch reduziert.

Ein spezieller grossvolumiger Siphon schützt den Wärmetauscher des WTC-GB vor überhöhten Kondensatraten, da die Kondensationsflüssigkeit aus der Abgasleitung unter Umgehung des Wärmetauschers abgeführt wird. Ein wesentlicher Beitrag zur Absicherung einer langen Nutzungsdauer.

Betriebsgeräusche werden durch einen Ansaug-Geräuschdämpfer wirksam

reduziert. Zwei grosse Revisionsöffnungen ermöglichen einen optimalen Einblick auf das Innere des Wärmetauschers und eine einfache Reinigung. Die Öffnungen befinden sich im Wärmetauscherblock und im Bereich der Kondensatwanne.

Aufgrund seiner kompakten Abmessungen und seines geringen Gewichtes ist der WTC-GB einfach zu transportieren und einzubringen. Um auch besondere Herausforderungen wie z. B. enge und steile Treppenabgänge problemlos meistern zu können, sind am Kesselrahmen Muffen angeschweisst, in die Rohrstücke als Transporthilfen eingeschraubt werden können.

Das modular aufgebaute Reglersystem WCM bietet mit seiner Plattformstrategie gleichermassen Vorteile für den Anwender wie für den Heizungsbauer. Für unterschiedlichste Anwendungen gibt es speziell abgestimmte Module, die untereinander über eBUS kommunizieren und so eine bedarfsgerechte und komfortable Wärmeversorgung sicherstellen.



Gas-Brennwertkessel WTC-GB

► **WEITERE INFORMATIONEN**

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

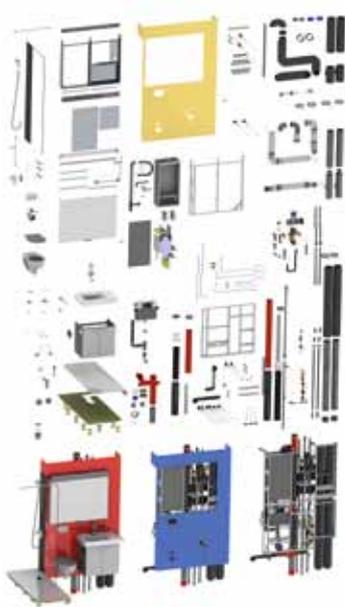
Swissframe fällt aus dem Rahmen

► **Alles bleibt im Rahmen: Im Badezimmersystem Swissframe ist alles im Rahmen enthalten, was zur Montage eines neuen Bades benötigt wird, bis hin zu den Leitungen.**

Auf Wunsch gibt es sogar eine Komfortlüftung. Das System ist äusserst unkompliziert einzubauen. Bei Sanierungen im Mehrfamilienhaus wird ein attraktives Badezimmer in kürzester Zeit eingebaut. Diese Leistung fällt aus dem Rahmen! Swissframe wurde in der Schweiz entwickelt und wird hier hergestellt. Mit diesem System wurden seit 2008 mehr als 1 000 Bäder erfolgreich eingebaut. Bei Swissframe bleibt eben alles im Rahmen. Sogar die Zeit und die Kosten.

► **WEITERE INFORMATIONEN**

Swissframe AG
Dammweg 39
3053 Münchenbuchsee
www.swissframe.ch



Alt und Jung unter einem (Sarnafil-) Dach:

im Mehrgenerationenhaus «Giesserei» Winterthur



Foto: Gregor Matter

► **Die Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen «Gesewo» realisiert in Winterthur das wegweisende und visionäre Wohnprojekt Mehrgenerationenhaus «Giesserei». Das Konzept der Überbauung mit 155 Wohnungen sieht vor, Wohnraum für Jung und Alt, Gemeinschaftsräume, ein Restaurant, Gewerbeflächen und sogenannte Jokerzimmer zur Verfügung zu stellen, welche je nach Bedarf temporär hinzugemietet werden können.**

Grossen Wert legt die Gesewo auf eine gesunde, nachhaltige und ökologische Bauweise. Das Mehrgenerationenhaus wird nach der Fertigstellung eine der grössten urbanen Holzbauten der Schweiz sein. Zudem wird das gesamte Projekt im Minergie-P-Eco – Standard realisiert. Zertifiziert werden hierbei ausschliesslich Materialien, die den strengen ökologischen Richtlinien entsprechen. Bei Herstellung, Applikation und Gebrauch der Produkte dürfen keine schädlichen Emissionen entstehen sowie möglichst wenig graue Energie verbraucht werden.

ÖKOLOGIE AUCH AUF DEM DACH!

Auch für die Flachdächer von insgesamt 3 800 m² (sowie Balkone von 5 800 m²) kam somit nur ein Dachsystem in Frage, welches den Zertifizierungsprozess von Minergie-

P-Eco erfolgreich durchlaufen hatte. Nach Prüfung verschiedener Systeme war klar: Der von der Sika Sarnafil AG definierte Dachaufbau mit der selbstklebenden Dampfbremse Sarnavap 5000E SA, der EPS-Wärmedämmung S-Therm Plus, der TPO-Kunststoffdichtungsbahn Sarnafil TG 66-15 und der Sarnavert-Extensivbegrünung erfüllte alle Anforderungen.

Sarnafil-Dachsysteme sind konsequent auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. TPO-Dichtungsbahnen werden in den eco-bau-Richtlinien in 1. Priorität empfohlen. Die neue Empfehlung von KBOB / IPB / eco-bau, in der Bauprodukte mit Umweltbelastungspunkten (UBP) bewertet werden, zeigt deutlich, dass ein Sarnafil-Dach die Umwelt wesentlich geringer belastet als vergleichbare Systeme. Die Umweltbelastung von Dachsystemen kann auf www.sarnafil.ch auf einfache Weise berechnet werden.

WEITERE (ÖKO)LOGISCHE ARGUMENTE FÜR EIN SARNAFIL-DACHSYSTEM.

Auch in der Ausführung wird Ökologie gross geschrieben. Die mit der Abdichtung der Flachdächer beauftragten Unternehmer Maillard Bedachungen AG, Winterthur und Preisig AG, Zürich sind mit dem Sarnafil Spraytool ausgerüstet. Damit können alle An- und Abschlüsse lösungsmittelfrei verklebt werden.

Ein weiterer wichtiger Punkt für die Wahl des Dachsystems war die Möglichkeit, über 450 Stützeinfassungen für die Balkone und Terrassen als Formteile auf Mass in Sarnen vorzuproduzieren, damit ein reibungsloser, sicherer und effizienter Einbau auf dem Bau erfolgen konnte.

Mit dem aussergewöhnlichen Konzept der Siedlung «Giesserei» und der Aussicht, in einem gesunden und ökologischen Umfeld leben zu können,

hat die Genossenschaft Gesewo einen Volltreffer gelandet. Bereits heute, rund ein halbes Jahr vor Bauvollendung im Frühling 2013, sind 80 % der Wohnungen vermietet.

► WEITERE INFORMATIONEN

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



Eigens für dieses Projekt wurden massgenaue Sarnafil-Formteile für die über 450 Stützen produziert.

Probleme mit Bettwanzen?

Die drei Phasen der Thermo- behandlung.

I. AUFHEIZPHASE. Die optimale Entwicklungs- und Vermehrungstemperatur für die meisten Insekten liegt zwischen +15 und +35°C. Bei Temperaturen über ca. +45°C werden die Schädlinge einschliesslich ihrer Eiablagen und Larven innerhalb von wenigen Stunden abgetötet, da sie ihre Körpertemperatur durch Schwitzen nicht reduzieren können und ihr körpereigenes Eiweiss und ihre Enzyme gerinnen.



Die Erwärmung der gesamten Raumluft auf 50 – 60°C erfolgt langsam. So werden Hitzeschäden an Gebäude und Einrichtung vermieden. Damit eine homogene und wirtschaftliche Luftzirkulation entsteht, werden mindestens 2 Öfen benötigt. Eine Umpositionierung

der Ausrüstung stellt eine optimale Temperaturverteilung sicher.

II. TEMPERATURHALTEPHASE. Die nötige Temperatur von 50 – 60°C wird über 10 – 40 Stunden gehalten, um auch in Maschinen und Hohlräumen eine adäquate Einwirkzeit und -temperatur sicherzustellen. Die Temperatur kann ganz einfach mit einer Temperaturmesspistole kontrolliert werden. Dementsprechend werden die Positionen und Ausblasrichtungen der Öfen verändert und angepasst. So können thermisch nachteilige Raumgeometrien sowie Abschirmungen durch Einrichtungen und Anlagen ausgeglichen werden.

III. ABKÜHLPHASE. Die Öfen werden abgeschaltet und Luft, Einrichtung und Gebäude erreichen wiederum nur langsam ihre Normaltemperatur, damit keine Hitzespannungsschäden auftreten.

ZEITDAUER. Eine Einraumthermo-
behandlung wie beispielsweise ein Hotelzimmer beansprucht eine Zeit von etwa 24 Stunden, während ein

ganzes Gebäude (mit mehreren Stockwerken) mindestens 48 Stunden behandelt werden muss.

ENERGIEVERBRAUCH. Der Energieverbrauch wird durch eine Vielzahl an Maschinen nicht wesentlich negativ beeinflusst; dagegen hängt er stark davon ab, wieviel schwer erwärmbare Beton vorhanden und wie gross der Wärmeverlust ist. Der Energieverbrauch liegt für die gesamte Behandlung im Schnitt bei 2 – 4 kWh pro m³ Raum.

SONDERFALL TEILENTWESUNG. Ist es nicht möglich oder nötig, eine Halle komplett zu erwärmen, bieten sich zwei verschiedene Möglichkeiten der Teilentwesung:

1. Wenn die entsprechenden Maschinen nicht fest installiert sind, können sie in einen kleineren Raum gebracht werden und dort entwest werden.
2. Die andere Möglichkeit besteht darin, dass der Raum mit Plastikfolien abgetrennt wird und so nur der betroffene Teil erwärmt zu werden braucht.



WEITERE INFORMATIONEN

RateX AG
 Austrasse 38
 8045 Zürich
 Tel. 044 241 33 33
 Fax 044 241 32 20
 info@ratex.ch
 www.ratex.ch



ANZEIGE

Der Vorsprung von heute für die Standards von morgen

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

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



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

Sichtbar weiter

ProKlima-Tag 2012

Heisse Themen – Hochspannung garantiert

► **Der ProKlima-Tag soll dem Kader von Gebäudetechnik-Firmen bekanntlich direkt anwendbares Wissen bringen, welches bei keinem anderen Branchenanlass zu finden ist. Am kommenden 6. November wird dies wiederum der Fall sein.**

Die Themen am nächsten ProKlima-Tag sind Weiterbildung pur. Es lohnt sich einmal mehr, diesen Tag mit Branchenpartnern im ‚Kongresszentrum Trafo‘ in Baden zu verbringen. Es stehen Referate an, welche den Tagungsteilnehmern direkten und wertvollen Nutzen bringen.

DER EURO – SCHRECKEN OHNE ENDE?

Referent: Prof. Dr. Hans-Olaf Henkel
Das Thema des Euro ist für uns – geschäftlich wie privat – von wichtiger Bedeutung. Prof. Dr. Hans-Olaf Henkel gilt als einer der fundiertesten Euro-Kritiker und als einer der profiliertesten Referenten europaweit. Seine Erfahrungen als Chef von IBM Europa, Mittlerer Osten und Afrika, als Präsident des Bundesverbandes der Deutschen Industrie (BDI), als Mitglied der Aufsichtsräte u.a. von Continental/Hanover, Daimler Luft- und Raumfahrt/

München sowie als Berater der Bank of America («Senior Advisor» für den deutschsprachigen Raum) prägen sein heutiges Denken gegen den Euro. Henkel wurde durch seine Direktheit und kontroversen Standpunkte bekannt.

BLICK IN DIE ZUKUNFT ...

Referent: Parick Schnorr
Mit dem letztjährigen Referat von Wüest&Partner zur aktuellen Studie über den Bau- und Immobilienmarkt wurde eine für die Branche interessante Informations-Plattform gefunden. Auch für das spannende Baujahr 2013 möchten wir die spezialisierten und fundierten Prognosen dieser Firma weitergeben. Auch etwas im Hinblick auf den Zweitwohnungsbau.

STRESS AM BAU ODER BEI DEN FINANZEN?

Referent: Hans Rudolf Spiess
Übertriebene AGBs oder spätere Schuldzuweisungen durch den ‚Stärkeren‘ können oft viel Geld kosten. Auch beim aktuell zunehmenden Zahlungsverzug von Kunden. Muss das sein? Wie man mit der Rechtslage im Bauwesen besser umgehen kann, zeigt das Referat einer anerkannten Kapazität. Aber auch die modernen Methoden



bezüglich Beeinflussung/Darstellung der Bonität Ihrer Firma werden durch einen Spezialisten des diesbezüglich weltweiten Marktführers aufgezeigt.

ENERGIEWENDE – QUO VADIS?

Referent: Dr. Patrick Hofstetter
Fast wöchentlich werden durch Lobbyisten und Politiker (in dieser Reihenfolge) die Ideen der Energiewende des Bundesrates und dessen Fachstellen torpediert. Woran soll man noch glauben? Einer der sich über optimale Lösungen sehr kompetent äussern kann ist ehemaliger dipl. Masch. Ing. ETH und heutiger Dr. sc. nat. ETH. Seine Hauptarbeitsgebiete sind Klima- und Energiepolitik und die ökologische Steuerreform. Dank seinen internationalen Erfahrungen hat er den Tagungsteilnehmern viel Konkretes zu sagen.

PRODUKTE-AWARD

Moderator: Matthias Frei
Dieser Titel verspricht Action. Die Juroren des Produkte-Award hatten die

Qual der Wahl. Aus 15 Eingaben mussten sie sich – nach sachtechnischen Kriterien – für drei Leaderprodukte entscheiden. Seien Sie dabei und entscheiden Sie mit, wenn es um die Schlussrangierung geht.

Das Tagungsprogramm mit Anmeldung wird anfangs Oktober verschickt. Man kann sich jedoch schon heute anmelden unter www.proklima.ch

PRESSEVERTRETER: Bitte bei der Anmeldung im Feld Bemerkung ‚Pressevertreter‘ erwähnen. Sonst wird fälschlicherweise noch eine Rechnung ausgestellt.

► **WEITERE INFORMATIONEN**

MarkKom AG
Postfach 192
CH-7250 Klosters
Tel. +41 81 420 25 25
Fax +41 81 420 25 26
Handy: +41 79 404 48 86
E-Mail: info@markom.ch



Zukunftsweisendes für das energieoptimierte Bauen

► **Die Bau- und Energie-Messe zeigt ab 8. November 2012 in Bern Neues zum Bauen und Modernisieren mit Energieeffizienz und erneuerbaren Energien. Am Eröffnungstag geht es beim Herbstseminar um die Energiewende und entsprechende Massnahmen. An der Messe wird ein breiter Überblick über Produkte und Dienstleistungen geboten; Sonderschauen zu unterschiedlichen Themen sowie ein umfassendes Kongressprogramm informiert Fachleute und Private über modernste Trends.**

Die Schweizer Bau- und Energie-Messe bietet vom 8. bis 11. November 2012 an

rechten Überblick über alle bau- und energierelevanten Themen. Es werden innovative Produkte und Dienstleistungen vorgestellt. Kontakte mit Fachleuten schaffen die Grundlage für eigene Bauvorhaben oder für eine geplante Gebäudesanierung. Energieeffizienz und erneuerbare Energien prägen das Angebot der Messe. Mit über 400 Ausstellern setzt die diesjährige Bau- und Energie-Messe Massstäbe und unterstützt die Umsetzung der Anforderungen an zukunftsgerichtetes Bauen.

ERÖFFNUNG MIT PROMINENZ. Die Eröffnung der Schweizer Bau- und Energie-

2012 mit prominenter Beteiligung erfolgen. Barbara Egger-Jenzer, Berner Regierungsrätin, Dr. Walter Steinmann, Direktor Bundesamt für Energie BFE, Hans Killer, Nationalrat Kanton Aargau, Ruedi Noser, Nationalrat Kanton Zürich, Stefan Müller, Nationalrat Kanton Solothurn und Heinz Müller, Direktor Berner Fachhochschule AHB in Biel werden die Besucherinnen und Besucher willkommen heissen. Denn die Messe bietet Gelegenheiten zum persönlichen Gespräch, das Klarheit bei individuellen Fragen schafft. Hier kann man Dinge prüfen, das Material anfassen sowie Produkte und Dienstleistungen vor Ort miteinander

SCHWEIZER BAU- UND ENERGIE-MESSE 2012

Datum: 8. bis 11. November 2012
Zeit: 10.00 – 18.00 Uhr,
am Sonntag bis 17.00 Uhr
Ort: BERNEXPO, Bern, Schweiz

► **WEITERE INFORMATIONEN**

Focus Events AG
Solothurnstrasse 102, Postfach
CH-2500 Biel 6
Tel. +41 32 344 03 87
Fax. +41 32 344 02 91
konstantin.brander@bauenergiemesse.ch
www.bauenergiemesse.ch



Sicherer Umgang mit Tür und Tor

Der Personen- und Funktionssicherheit von Türen und Toren kommt grosse Bedeutung zu. Deshalb müssen regelmässig Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten fachgerecht durchgeführt werden. Doch die Instandhaltung muss nach den Grundregeln der Arbeitssicherheit erfolgen, damit auch für das Wartungspersonal keine Gefährdungen entstehen. Die Hörmann Schweiz AG unterstützt die Sicherheit von Türen und Toren in allen Bereichen.

Gefahren von Türen und Toren für Personen umfassen vor allem das Einklemmen von Körperteilen, das Erschlagenwerden von einem abstürzenden Tor oder das Verletztwerden bei der Störungsbehebung und Instandhaltung. Um solchen Gefahren vorzubeugen, unterstützt und schult die Hörmann Schweiz AG ihre Vertriebspartner, aber auch Hauswarte und Liegenschaftsverwaltungen an Kursen und mit detaillierten Unterlagen zur Wartung und zum Unterhalt von Türen und Toren. Wichtige Eckpunkte dafür sind die Kenntnis und die Einhaltung von gesetzlichen Normen und Empfehlungen des Herstellers sowie Checklisten zum richtigen Vorgehen bei der Instandhaltung. Zudem kann Hörmann mit dem eigenen Service-Team Reparaturen und aufwändigere Instandhaltungsarbeiten professionell und rasch in der ganzen Schweiz anbieten.

Das A und O für einen sicheren Betrieb von Türen und Toren ist die regelmässige Wartung nach den Angaben des Herstellers sowie die Dokumentation dieser Arbeiten. Dabei ist die Überprüfung der Sicherheitseinrichtungen besonders wichtig, wie zum Beispiel die Fangvorrichtung, Kontaktleisten, Kraft- und Energiebegrenzung des Antriebs, Tippschalteinrichtungen usw. Dafür ist es unerlässlich, dass die Person, welche die Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten ausführt, dafür auch fachlich qualifiziert ist.

Die Sicherheit der Türen und Tore an sich ist das eine, die gefahrlose Ausführung der dafür notwendigen Instandhaltungsarbeiten das andere. Bei solchen Arbeiten – nicht nur im Türen- und Torbereich – verletzen sich in der Schweiz jährlich rund 25 000 Personen, manche sogar tödlich. Arbeitsunfälle passieren immer seltener bei der eigentlichen Produktion, dafür aber umso häufiger bei Revisions-, Störungsbehebungs- und Reinigungsarbeiten. Türen und Tore mit ihren beweglichen Teilen, automatischen Antrieben und teilweise beträchtlichen Höhen sind in diesem Zusammenhang nicht zu unterschätzen.

Die Arbeit bei der Instandhaltung nach den fünf Grundregeln der SUVA ist auch in diesem Bereich massgebend:

- 1. PLANEN:** Absprache mit allen zuständigen Personen, Berücksichtigung der technischen Unterlagen, klare Arbeitsaufträge.
- 2. SICHERN:** Betätigen der Sicherheitsabschaltung und Sicherung mit persönlichem Vorhängeschloss, Sicherung der Anlagenteile gegen Absturz, Sicherheitsabschränkungen.
- 3. GEEIGNETE ARBEITSMITTEL:** Nur geeignete Werkzeuge, die erforderlichen Sicherheitswerkzeuge und Hilfsmittel, z.B. Hubarbeitsbühne, einsetzen, alle notwendigen persönlichen Schutzmittel wie Schutzbrille, Helm usw. anwenden.
- 4. ARBEITEN WIE GEPLANT AUSFÜHREN:** Nicht improvisieren, auch unter Zeitdruck nicht.
- 5. SCHLUSSKONTROLLE:** Übergabe des Objektes an die zuständige Person nach durchgeführter Schlusskontrolle mit Händedruck, Protokoll der ausgeführten Arbeiten führen.

Die Sicherheits- und Servicefachleute bei Hörmann Schweiz unterstützen

Personen, die mit der Wartung und Instandhaltung von Tür- und Toranlagen befasst sind mit Rat und Tat. Dafür steht die Service-Hotline 0848 463 762 oder 0848 HOERMANN während 24 Stunden an 7 Tagen in der Woche zur Verfügung. Dank Beratung oder direkter Unterstützung vor Ort sind die Hörmann-Partner wie auch die Endkunden immer auf der sicheren Seite bei Tür und Tor.

WEITERE INFORMATIONEN:
Hörmann Schweiz AG
Nordringstrasse 14
4702 Oensingen
Tel. 0848 463 762
Fax 062 388 60 61
info@hoermann.ch
www.hoermann.ch



Der Personen- und Funktionssicherheit von Türen und Toren kommt grosse Bedeutung zu. Deshalb müssen regelmässig Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten fachgerecht durchgeführt werden. (Foto: Hörmann)



Mit einem Prüf- und Wartungsvertrag von Hörmann sind Sie auf der sicheren Seite, und das zum Festpreis. Hörmann prüft Tore, Feuer- und Rauchschutztüren und Verladetechnik nach den gesetzlichen Bestimmungen, ganz gleich von welchem Hersteller. (Foto: Hörmann)

A-I

▶ ABLAUFENTSTOPFUNG

ROHRMAX®

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

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

RohrMax AG – schweizweit
24h-Service 0848 852 856

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



▶ ABRECHNUNGSSYSTEME IN DER WASCHKÜCHE

ELEKTRON

Münz- und Gebührenautomaten BICONT

ELEKTRON AG

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

▶ BAUMPFLERGE

baumART

Pflege und Diagnose
für den Baum

Baumart AG

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

Baumart Luzern GmbH

6004 Luzern T 041 410 83 63

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

▶ BEWEISSICHERUNG

STEIGER BAUCONTROL AG

Bauimmissionsüberwachung



- Rissaufnahmen
Nivellements
Schadenexpertisen
Erschütterungsmessungen
Pfahlprüfungen

STEIGER BAUCONTROL AG
Bauimmissionsüberwachung

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

▶ DACHFENSTER

VELUX®

VELUX SCHWEIZ AG

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

▶ 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



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

HAT-TECH AG

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

▶ HAUSHALTGERÄTE /
ELEKTROSERVICE

ELEKTRO FÜRST

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, Solarunterstüt-
zung, Heizöllagerungen, Kaminsysteme,
Kalkschutzgeräte, Wassererwärmer
Lindengutstrasse
4663 Aarburg
Tel. 062 787 87 87
Fax 062 787 87 00
www.domotec.ch, info@domotec.ch

▶ HAUSWARTUNGEN



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

D. Reichmuth GmbH

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

▶ IMMOBILIENMARKT

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



Software für das Immobilien-
und Risikomanagement

WB INFORMATIK AG

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

▶ IMMOBILIENSOFTWARE



Integrationspartner für Immobilien-
Bewirtschaftungs-Software und CAFM.
Projektmanagement – ASP-Lösungen –
Hosting – PC-Schulung – Verkauf

eSIP AG

Morgental 35, 8126 Zumikon
Tel. 044 586 67 94
Email: info@esip.ch, www.esip.ch



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
 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
 Effenstrasse 19
 Postfach
 CH-3000 Bern 6
 Telefon: +41 (0)840 00 44 99
 info@sprschweiz.ch
 www.sprschweiz.ch

▷ **SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG**



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

▷ **SPIELPLATZGERÄTE**



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



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

Tel 041 677 9 11
 Fax 041 677 9 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@kuengsauna.ch
kuengsauna.ch



ANZEIGE

DACHCOM

Kein Ärger mit säumigen Mietern
und eine hohe Liquidität.

Warum?

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

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

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

Darum!

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

www.creditreform.ch

Creditreform

GEMEINSAM GEGEN VERLUSTE.

Organe und Mitgliederorganisationen

www.svit.ch



GESCHÄFTSLEITUNG SVIT SCHWEIZ

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

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

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

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

Ressort 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 Gümligen, 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 Festival

31.8.13 Basel

SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

Aargau

08.11.12 SVIT Frühstück

Basel

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

Bern

07.-08.11. SVIT Bern Immobilienstage
Lenk

Graubünden

06.-11.11. Berufsausstellung
«Fiutscher 2012»
07.01.13 Neujahrsapéro

Ostschweiz

05.11.12 Mitgliederveranstaltung
07.01.13 Neujahrsapéro

Romandie

-

Solothurn

21.11.12 Bänzejass, Niederbuchsiten

Ticino

11.10.12 Seminario RC fiduciari,
Locarno
15.11.12 Workshop (finanziamenti
ipotecari), Locarno

Zentralschweiz

26.10.12 SVIT-Plenum in Luzern
15.11.12 Weiterbildungsforum
10.01.13 Neujahrsapéro

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

22.10.12 Erfa-Veranstaltung «Pericoli
naturali (Naturrisiken)»,
13.30 Uhr, Centro di Studi
Bancari, Vezia
25.10.12 Erfa-Veranstaltung, Basel,
14.00 Uhr, BKB, Güterstr. 127
Aufnahme-Assessment
31.10.12 Aufnahme-Assessment
31.10.12 Erfa-Veranstaltung, Zürich,
09.15 Uhr, im «Au Premier»

Schweizerische Maklerkammer SMK

14.11.12 Seminar «Mehrwert durch
fokussierte Akquisition und
Verkauf», Zürich

SVIT FM Schweiz

13.11.12 Good Morning FM!
Novartis Campus, Basel
12.3.13 Real Estate Symposium, Tra-
fo, Baden
22.5.13 Facility Management Day,
Horgen

Fachkammer STWE SVIT

21.11.12 Mitgliederanlass in Köniz,
VIDMARhallen



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



immobilia

ERSCHEINUNGSWEISE
monatlich, 12x pro Jahr

ABOPREIS FÜR NICHTMITGLIEDER
65 CHF (inkl. MWST)

EINZELPREIS
6 CHF (inkl. MWST)

AUFLAGEZAHL
Beglaubigte Auflage: 3476 (WEMF)
Gedruckte Auflage: 4000

HERAUSGEBER
SVIT Schweiz
Tayfun Celiker, Direktor
Puls 5, Giessereistrasse 18
8005 Zürich
Telefon 044 434 78 88
Telefax 044 434 78 99
www.svit.ch / info@svit.ch

REDAKTION
Dr. Ivo Cathomen (Leitung)
Simon Hubacher
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.



Livit
Real Estate Management

Livit – auf Ihrer Augenhöhe.

Kunden-Erfolgsgeschichten.

Lesen Sie mehr dazu auf www.livit.ch.

- 9 Niederlassungen.
- 50 Jahre Erfahrung.
- 400 Mitarbeitende.
- 120 000 Mietverträge.
- 900 000 m² Gewerbefläche.
- CHF 50 Mio. Handelsvolumen.
- CHF 22 Mia. Anlagevolumen.



agenturamflughefen.com

Damit alle gesund bleiben

Wasserschadentrocknung
Leckortung
Schimmelpilzbeseitigung
Bautrocknung/-heizung
Zelt-/Hallenklimatisierung
Wäschetrocknung
Luftentfeuchtung
Adsorptionstrocknung
Klimatisierung
Wärmepumpenheizung
Luftreinigung
Luftbefeuchtung
Warmluftheizung

Als Dienstleister aus Begeisterung haben wir stets ein Ziel: unseren Kunden Arbeit abzunehmen. Deshalb ist Krüger der ideale Partner für Liegenschaftsverwalter, Facility Manager und das Zuhause. Nicht zu heiss oder zu kalt, weder zu feucht noch zu trocken und vor allem sauber: So soll es sein. Denn wo es zu feucht ist, kann sich Schimmelpilz breitmachen. Wir helfen Ihnen dabei, Pilzbefall rechtzeitig zu erkennen und nachhaltig zu beseitigen, bevor der Fäulnisgeruch da ist, die Bausubstanz geschädigt wird oder gesundheitliche Probleme auftreten. **Krüger macht mehr – seit 1931.**

Krüger + Co. AG, 9113 Degersheim
Telefon 0848 370 370, info@krueger.ch, www.krueger.ch

KRÜGER

Niederlassungen in: Dielsdorf, Forel, Frauenfeld, Gisikon, Gordola, Grellingen, Lamone, Meyrin, Münsingen, Oberriet, Rothrist, Samedan, Schaffhausen, Steg, Wangen, Zizers

HONORAR- EMPFEHLUNGEN: FINGER WEG



URS GRIBI
«Der SVIT hat im richtigen
Moment die richtigen
Entscheide gefällt.»

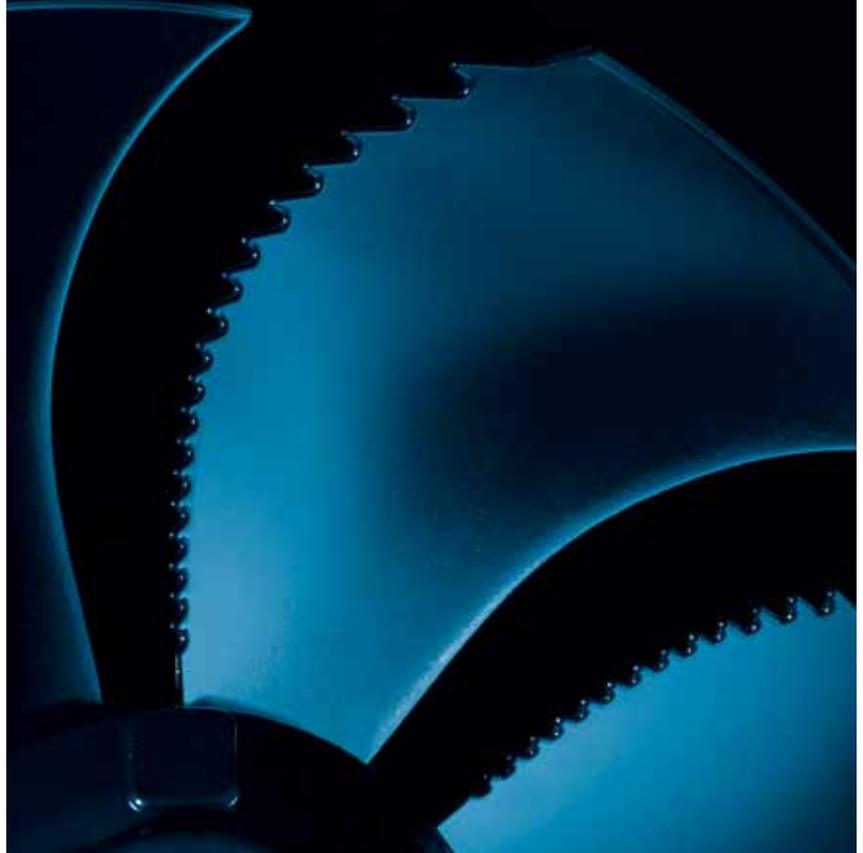
• Man mag über die Notwendigkeit wettbewerbsrechtlicher Einschränkungen denken, was man will. Nicht immer ist nachvollziehbar, was die Wettbewerbskommission (Weko) entscheidet. Als Hüterin über das Kartellgesetz können ihre Entscheide allerdings einschneidend sein. Das hat jüngst die USPI-Sektion Neuenburg zu spüren bekommen. Die Weko hatte diesen Sommer festgestellt, dass die Anwendung von Tarifempfehlungen für Verwaltungskosten bei der Immobilienverwaltung in Neuenburg gegen das Kartellgesetz verstösst. Rund ein Drittel der Neuenburger USPI-Mitglieder folgte den Preisempfehlungen. Nach Rückzug des entsprechenden Merkblatts sprach die Weko eine reduzierte Strafe im hohen fünfstelligen Bereich aus – wahrlich kein Pappentier!

Auch der SVIT Schweiz hatte ursprünglich an eigenen Honorarempfehlungen gearbeitet. Natürlich wollte der SVIT keine Monopolsituation schaffen, sondern der Branche ein serviceorientiertes Hilfsmittel anbieten. Doch die Weko taxierte auch diese Richtlinien als wettbewerbschädigend, worauf sie umgehend zurückgezogen wurden. Die Mitglieder wurden aufgefordert, die Honorarempfehlungen im Praxisalltag nicht anzuwenden.

Wie der Neuenburger Entscheid der Weko zeigt, hat der SVIT damit im richtigen Moment die richtigen Entscheide gefällt. Sanktionen gegen den Verband wurden keine ergriffen, und es sind auch keine mehr zu erwarten. Trotzdem ist jeder Immobilienprofi gut beraten, auch künftig von Honorarempfehlungen die Finger zu lassen: zu seinem eigenen Wohl und jenem der ganzen Branche.

Ihr Urs Gribi •

Axialventilator einer Weishaupt Luft-Wasser-Wärmepumpe mit strömungsoptimierter Kontur („Eulenflügel“)



Die Kunst der leisen Kraft.

Die zuverlässigen Hocheffizienz-Wärmepumpen von Weishaupt holen die Wärme aus der Luft. Sie tun das nicht nur ausdauernd und kraftvoll, sondern auch extrem leise. Dafür sorgen unter anderem die speziell geformten Ventilatoren, die den lautlosen Eulenflug zum Vorbild haben.

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 –

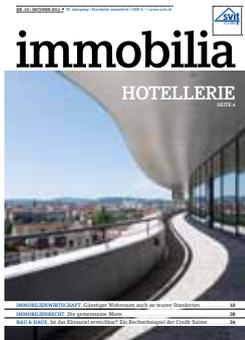


Brenner

Brennwerttechnik

Solarsysteme

Wärmepumpen



Titelbild:
Der Ende August 2012 wieder-
eröffnete Kursaal Bern mit
moderner Kongress- und Hotel-
infrastruktur (Foto: Kursaal Bern AG)

FOKUS

04 HOTELLERIE: NEUE IDEEN SIND GEFRAGT
Der Ausgang der Abstimmung zur Zweitwohnungsinitiative könnte der Hotellerie in der Schweiz Schwung verleihen – doch sie kämpft mit eigenen Problemen.

IMMOBILIENPOLITIK

08 MIETERVERBAND ALS TRITTBRETTFAHRER
Der Mieterverband will zur Lösung der Zuwanderungsproblematik das Mietrecht ausbauen – das geht zu weit, findet auch der SVIT.

09 KURZMELDUNGEN ZUR IMMOBILIENPOLITIK
Schweizer Stromversorger kündigen für 2013 Tarifenkürzungen an.

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

10 «REDUCE TO THE MAX»
Eine Studie zeigt: Auch in Lagen mit hohen Bodenpreisen kann ohne Renditeeinbussen günstiger Wohnraum angeboten werden.

12 REGULIERUNG ZEIGT WIRKUNG
Die von der Bankiervereinigung eingeführte Selbstregulierung hat das Potenzial, Nachfrage und Preise von Wohneigentum zu beeinflussen.

13 SUCHE NACH DER SCHLÜSSELSTRATEGIE
In seiner Kolumne empfiehlt Lars Grosenick Immobiliendienstleistern, sich ein klares Profil zu verleihen.

15 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT
Die Jury der Stadt Zürich kürt Sieger im Architekturwettbewerb um das «Stadion Zürich».

23 RENDITE IST NICHT GLEICH RENDITE
Teil 1 der neuen Serie «Immo-Check» widmet sich dem Thema Rentabilitätsprüfung.

26 ÜBERREGULIERUNG FÜHRT ZU WOHNUNGSKNAPPHEIT
Ein Positionspapier von Avenir Suisse attestiert Genf eine hausgemachte Wohnungsknappheit.

IMMOBILIENRECHT

28 MEHRERE PERSONEN ALS VERTRAGSPARTNER
Jus-News beleuchtet, wie bei gemeinsamer Vermietung oder Miete in formalen und juristischen Belangen vorzugehen ist.

BAU & HAUS

30 GLEICHVIEL LICHT MIT WENIGER STROM
Das Beispiel einer Zürcher Altstadtwohnung zeigt, wie mit der Umrüstung auf LED massiv Strom gespart werden kann.

33 LEUCHTMITTEL DER ZUKUNFT
LED-Spots halten dem Vergleich mit Halogen-Spots stand – nur bei der Deklaration zeigen sich noch Mängel.

34 IST DAS KLIMAZIEL ERREICHBAR?

Credit Suisse und WWF beleuchten den Gebäudepark des Real Estate Asset Management auf die Erreichbarkeit der Klimaziele aus einer technischen und ökonomischen Sicht.

36 QUALITÄT IST MEHR ALS DAS PRODUKT

Bei der Fenstersanierung muss vor allem bei bewohnten Liegenschaften der ganze Service stimmen.

IMMOBILIENBERUF

38 PODIUMSDISKUSSION AM REAL ESTATE INSTITUTE

Experten diskutierten Anfang September über die Abschaffung des Eigenmietwertes.

40 LETZTER JAHRGANG ALTER ORDNUNG

An der Diplomfeier der Immobilien-Treuhänder erhielten 33 Kandidaten das Diplom – zum letzten Mal nach altem Reglement.

42 ERFOLGREICHE PREMIERE DES VALUATION CONGRESS

Der Kongress in Thun widmete sich den Dauerthemen Diskontierungssatz und Rendite.

46 SEMINARE UND TAGUNGEN

48 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

VERBAND

52 DIE NEUE WOHLSTANDSFORM DES WESTENS

David Brosshart fesselte die Teilnehmer des Herbstanlasses der KUB mit seinem Blick in die kommenden Jahrzehnte.

54 SVIT BERN WEITER AUF KURS

An der GV 2012 auf dem Gurten blickt der SVIT Bern auf ein erfolgreiches Jahr zurück.

56 EHRlichkeit SCHAFFT VERTRAUEN

Die Schweizerische Maklerkammer SMK wird diesem Motto gerecht und erhält Lob vom Präsidenten des SVIT Schweiz.

58 SVIT-TICINO: ASSEMBLEA A TEATRO

59 HERBSTVERSAMMLUNG DES SVIT GRAUBÜNDEN

Den Teilnehmern wurde ein interessanter Ausflug mit Gelegenheit zu regem Austausch geboten.

60 SVIT AARGAU AUF DEN SPUREN DER BÄDERSTADT

An der GV 2012 wurden auch politische und architektonische Themen behandelt.

62 SVIT FM SCHWEIZ MIT NEUER STRATEGIE

Ein guter Geschäftsverlauf, ein vollzähliger Vorstand und die neue Geschäftsausrichtung waren Themen der diesjährigen GV in Zug.

MARKTPLATZ

50 STELLENINSEKTE

64 PUBLIREPORTAGEN & PRODUKTE-NEWS

70 BEZUGSQUELLEN REGISTER

73 ADRESSEN & TERMINE

74 ZUGUTERLETZT

74 IMPRESSUM

• **ZITIERT**



”
Mit Swiss Prime Site als neue Eigentümerin eröffnen sich für Wincasa hervorragende Zukunftsperspektiven und weitere Wachstumschancen.»

OLIVER HOFMANN
Designerter CEO Wincasa

NEUE IDEEN SIND GEFRAGT

Der Ausgang der Abstimmung zur Zweitwohnungsinitiative könnte der Hotellerie in der Schweiz Schwung verleihen. Doch die Branche kämpft trotz Fördermitteln gegen strukturelle Probleme. Wie weiter?

Bild: City-Hotels sind derzeit die Wachstums- und Hoffnungsträger der Branche – wie beispielsweise das neu eröffnete B2 Boutique Hotel & Spa im Hürlimann Areal Zürich.

ANZEIGE

Schädlingsbekämpfung

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



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

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

CORINA ROELEVELN-MEISTER* ●

TENDENZ ZU GRÖßEREN BETRIEBEN. Die Anzahl Hotel- und Kurbetriebe ist in den letzten 15 Jahren linear um rund 15% auf heute 5477 Betriebe gesunken. Neben dem Rückgang in der Region Alpenraum (56,6% aller Betriebe) um 15,7% und in den restlichen Gebieten (37,7% aller Betriebe) um 18% verzeichneten einzig die grossen Städte (6,1% aller Betriebe) eine Zunahme um 7,7%. Anders sieht die Entwicklung bei der Bettenzahl aus. Seit dem Tiefpunkt im Jahr 2003 mit 263 023 Betten entwickelte sich die Zahl positiv und lag im Jahr 2010 bei 275 193. Dies sind 2,5% mehr als im Vergleichsjahr 1992. Von dieser Zunahme ausgeschlossen ist der Alpenraum, der mit seinem Bettenangebot von 158 483 noch 1,5% tiefer liegt als im Vergleichsjahr. Die gros-

sen Städte verfügten im Jahr 2010 über 36 527 Betten – 14,7% über dem Wert von 1992. Vergleicht man die Entwicklung der Anzahl Hotelbetriebe mit der Bettenentwicklung, so zeichnet sich ein Trend zu grösseren Hotel- und Kurbetrieben ab. Lag die Anzahl Betten pro Betrieb 1992 bei 41,4 Betten, so erreichte dieser Wert 2010 50,2 pro Betrieb. Leicht über dem Schweizer Mittel liegen die Betriebe mit durchschnittlich 51,3 Betten im Alpenraum, etwas kleiner sind sie in den restlichen Gebieten mit 39,1 Betten pro Betrieb. Deutlich grösser sind die Betriebe in den Städten, die über durchschnittlich 109,4 Betten verfügen.

WENIGER ÜBERNACHTUNGEN. Die unsichere globale Wirtschaftslage, insbesondere im Euroraum, hat die Nachfrage im ersten



Halbjahr 2012 empfindlich belastet. Einbussen der Logiernächte mussten besonders bei den Gästen aus Europa (–11%) in Kauf genommen werden, allen voran im wichtigsten Auslandmarkt: Deutschland. Der Binnenmarkt erwies sich als mehrheitlich stabil und verzeichnete lediglich einen leichten Rückgang um 0,5%. Zuversichtlich stimmt die weiterhin steigende Nachfrage aus aufstrebenden Märkten wie Brasilien, Russland, Indien und China. Diese Märkte konnten gegenüber der Vorjahresperiode um 10,8% zulegen. Insgesamt resultiert im ersten Halbjahr 2012 eine Abnahme der Logiernächte um 3,7% auf 16,8 Mio. Logiernächte.

QUALITÄT VERSUS PREISDRUCK. Von den durch die Frankenstärke bedingten Rückgängen war vor allem die Alpenregion be-

troffen. In den grossen Städten wurde das Wachstum durch den Spardruck der Firmen abgeschwächt. «Sorgen bereitet uns vor allem der massive Preisdruck, dem die Betriebe ausgesetzt sind», sagt Dr. Christoph Juen, CEO von Hotelleriesuisse. Dieser führe teilweise zu Preisen, die weit unter der Grenze der entsprechenden Hotelkategorie lägen. «Damit verschlechtert sich zum einen die Ertragslage, zum anderen wird der Referenzpreis auf ein Niveau gesetzt, das nur schwer zu korrigieren sein wird.»

Juen rechnet auch in Zukunft mit einer weiter sinkenden Nachfrage – wenn auch weniger stark. Gerade unter schwierigen Bedingungen sei es zentral, keine Abstriche bei der Dienstleistungs- und Servicequalität zu machen. Eine weitere Herausforderung für die Hoteliers besteht laut

Juen im kurzfristigen Buchungsverhalten und einer damit verbundenen anspruchsvollen Personalplanung. «Viele Betriebe beweisen Unternehmergeist und meistern diese Herausforderungen trotz erschwerten Umständen gut», unterstreicht Juen.

AUFHOLBEDARF BEI DEN INVESTITIONEN. Im Rahmen der Studie «Hochbauprognose 2010–2016. Prognosen und Analysen zur Schweizer Bauwirtschaft» attestiert BAK Basel Economics der Schweizer Hotellerie, dass sie in der Vergangenheit Investitionen eher aufgeschoben oder vernachlässigt hat. So staute sich in den letzten Jahren ein enormer Nachholbedarf an Modernisierung und Neubauten auf. Seit dem Jahr 2006 scheint sich das Bewusstsein gewandelt zu haben, und die Jahre 2006 bis 2008 verzeichneten Wachstumsraten im zwei-

stelligen Bereich. So wurden in dieser Zeit zahlreiche Hotel-Grossprojekte wie das Rocks Resort in Laax oder das Walensee Resort in Unterterzen begonnen. Auch die Umbau und Sanierungsinvestitionen nahmen stark zu, prominentes Beispiel ist der Umbau des Grand Hotel Dolder in Zürich.

POTENTIAL FÜR AUSLÄNDISCHE INVESTOREN. Ausländische Investoren scheinen im Schweizer Tourismus ein Potenzial erkannt zu haben. Ein Beispiel dafür bildet Andermatt, das durch die Erweiterung Andermatt Swiss Alps zur Ganzjahres-Feriedestination werden soll. Neben dem 5-Sterne-Superior-Hotel The Chedi Andermatt gehören fünf weitere Hotels, rund 500 Wohnungen in 42 Gebäuden sowie 25 luxuriöse Villen

abgaben. Je nach Kanton stehen den Beherbergungsbetrieben unterschiedliche kantonale Förderungsinstrumente in Form von zinsgünstigen oder zinslosen nachrangigen Darlehen, A-fonds-perdu-Beiträgen, Zinskostenbeiträgen oder kantonalen Bürgschaften zur Verfügung. Die rechtlichen Grundlagen sind in entsprechenden Gesetzen und Verordnungen geregelt und speziell auf die einzelnen Kantone ausgerichtet.

UNTERSTÜTZUNG DURCH DEN BUND. Daneben setzt auch der Bund verschiedene Förderungsinstrumente für die Tourismus- und Beherbergungsbranche ein. Im Rahmen der Standortförderung ist das SECO für die nationale und internationale Tourismus-

Aufgrund des starken Frankens hat der Bundesrat im August 2011 beschlossen, den Werkplatz Schweiz mit einem Massnahmenpaket zu unterstützen. Einer der Schwerpunkte bildet der Tourismus, für den der Bund 100 Mio. CHF gesprochen hat. Dieser Betrag ist vollumfänglich der SGH zugesprochen worden.

PROAKTIVE SGH. Im November 2011 beschloss die SGH konjunkturelle Unterstützungsmassnahmen für bestehende und neue Darlehen ab 2012. Sie sollten eine sofortige positive Wirkung auf die Erfolgsrechnung und Liquidität ausüben und einem zu grossen Stau bei den Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten entgegenwirken. Die finanziellen Folgen werden das Betriebsergebnis der SGH in den nächsten Jahren negativ beeinflussen. Die Annahme der Zweitwohnungsinitiative bedeutet auch für SGH eine Herausforderung. Als Nachgangsfinanzierer ist sie von der Situations- und Risikoanalyse der Banken abhängig. Sie befürchtet Auswirkungen auf die Werthaltigkeit des Darlehensbestandes und auf die Finanzierung von zukünftigen Projekten. Die SGH sieht in der Annahme der Zweitwohnungsinitiative jedoch auch Chancen für die Hotellerie und allgemein für die touristische Beherbergung, insbesondere für neue Geschäftsmodelle. Diese Chancen müssen aber aktiv genutzt werden, damit die künftigen Rahmenbedingungen auch nachhaltige Investitionsprojekte und Betriebsmodelle auslösen und fördern. Die Touristiker und Politiker sind jetzt speziell im Bereich des Destinationsmanagements und der regionalen Wertschöpfungsketten gefordert. Es geht darum, Anreize für Investoren und Betreiber zu schaffen und gleichzeitig die Rechtssicherheit zu erhöhen.

CHANCEN UND RISIKEN FÜR DIE HOTELLERIE. Martin Eltschinger, Hotel-Finanzexperte und Kompetenzpartner der Vereinigung diplomierter Hotellers, beurteilt in einer Publikation von Hotelleriesuisse den Anstieg der Immobilienpreise sowie der Bau- und Landkosten kritisch. Die Immobilienrenditen sind auch in der Hotelbranche durch die im Vergleich zum Bruttoinlandprodukt zu rasche Steigerung der Liegenschaftspreise massiv gesunken. Umfangreiche Hotel-erneuerungen konnten in den letzten Jahren in vielen Fällen nur noch durch den

» Die Ansprüche der Gäste sind trotz des gesteigerten Preisbewusstseins weiterhin hoch.«

Dr. Christoph Juen, CEO von Hotelleriesuisse



zu Andermatt Swiss Alps. Die Eröffnung von «The Chedi Andermatt» ist für den Winter 2013/2014 geplant. Immobilieninvestitionen in Andermatt sind insbesondere für ausländische Kaufinteressenten attraktiv. Der Bundesrat hat dazu Andermatt Swiss Alps von den Einschränkungen der Lex Koller befreit hat.

TOURISMUSFÖRDERUNG IN DEN KANTONEN. Macht die offizielle Schweiz sonst zu wenig für ihre Tourismusbranche? Die meisten Kantone mit ausgeprägter Tourismuswirtschaft verfügen über ein eigenes Tourismusgesetz. Einzelne Kantone wie beispielsweise Bern, Wallis, Graubünden, Tessin und St. Gallen haben spezielle Amtsstellen oder Abteilungen für Tourismus. Innerhalb der Kantone sind zudem – vor allem in touristisch bedeutsamen Gemeinden – die Exekutiven und spezielle Kommissionen in tourismuspolitischen Fragen bedeutend. Kantonale, regionale und subregionale Tourismusverbände sowie Destinationen arbeiten mit den Kantonen und Gemeinden zusammen. Die Kantone regeln zudem die verschiedenen touristischen Abgaben, welche die Tourismusförderung im In- und Ausland finanzieren: Kurtaxen, Beherbergungs- und Wirtschaftsförderungs-

politik sowie die strategische Aufsicht und den Vollzug hinsichtlich dieser Tourismusförderungsinstrumente des Bundes zuständig. Verschiedene Institutionen, Programme und Instrumente stehen der Tourismusförderung auf Ebene Bund zur Verfügung, es sind dies Innotour, Schweiz Tourismus, KMU-Förderung, die «Neue Regionalpolitik» und die Kommission für Technologie und Innovation.

EINZELBETRIEBLICHE HOTELFÖRDERUNG DES BUNDES. Der Bund fördert die Schweizer Beherbergungswirtschaft mittels der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit (SGH), einer öffentlich-rechtlichen Genossenschaft mit Sitz in Zürich. Die SGH hat den Auftrag, die Wettbewerbsfähigkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Beherbergungswirtschaft zu erhalten und zu verbessern. Sie verfolgt das Ziel, Investitionen zu ermöglichen, und kann zu diesem Zweck nachrangige Darlehen an Beherbergungsbetriebe gewähren oder bestehende Darlehen Dritter übernehmen. Zudem erbringt die SGH gesamtschweizerisch finanzierungsbezogene Dienstleistungen wie Finanzberatungen, Unternehmensbewertungen, Finanzierungsprüfungen für Kantone und Machbarkeitsstudien.

Verkauf von Zweitwohnungen realisiert werden. Dies wiederum stellt einen Substanzverzehr dar und ist im Hinblick auf den nächsten Reinvestitionsschub nicht nachhaltig. Reinvestitionen sollten, so Eltschinger, langfristig aus den generierten Geldflüssen aus der Betriebstätigkeit finanziert werden können. Im Rahmen der Strukturbereinigung ist der Hang zu grösseren Hoteleinheiten (nicht weniger Zimmer, aber weniger Hotels) unbestritten. Destinationen mit dem Modell «alles unter einem Dach» sind zu forcieren.

Eine hohe Qualität und Leistung sind in der schweizerischen Hotellerie wichtig, haben jedoch auch ihren Preis. Hier besteht insbesondere bei den weichen Faktoren (Servicequalität) noch Potenzial. Was das Finanzmanagement jedes Hotelunternehmens betrifft, ist darauf zu achten, dass die langfristige Fremdfinanzierung eines Hotels das 1,5-fache eines Hotelumsatzes nicht überschreitet und der Geldfluss aus der Betriebstätigkeit die nachhaltige Grösse erzielt, um den durchschnittlichen betriebswirtschaftlichen Reinvestitionsbedarf abzudecken. Damit sollte die Hotelunternehmung auch in der Lage sein, leicht höhere Zinsen zu verkraften.

EIN BLICK ÜBER DIE GRENZE. Die Hotelstrukturen in den Alpen unterscheiden sich von Land zu Land und sind ein Resultat der jeweiligen nationalen und regionalen historischen Rahmenbedingungen. In Frankreich beispielsweise wurde der Wintertourismus seit den 1950er-Jahren vom Staat sehr aktiv vorangetrieben. Das Mittel dazu war die Realisierung von integrierten Resorts, die insbesondere durch den Verkauf von Ferienwohnungen finanziert wurden. Im Tirol und im Südtirol ist u. a. aufgrund des faktischen Verbots von Zweitwohnungen eine ausgeprägte Familienhotellerie entstanden, und in Deutschland scheint der Tourismus in den letzten Jahren neu Fuss zu fassen, wobei vermehrt auch Hotelketten als Betreiber der neuen Hotels auftreten.

UNTERSCHIEDLICHE ANSÄTZE. In den verschiedenen Ländern bestehen unterschiedliche wirtschaftliche Voraussetzungen und unterschiedliche Philosophien bezüglich der Förderpolitik in der Hotellerie. Im Tirol und Südtirol besteht beispielsweise eine ausgebaute einzelbetriebliche Hotelförderung, die implizit auf einer regionalpoliti-

schen Motivation gründet. In beiden Regionen kommt für die einzelbetriebliche Hotelförderung den zinsgünstigen Darlehen die wichtigste Rolle zu. Die aktuellen Fördervolumen sind allerdings deutlich höher als in der Schweiz. In Österreich besteht zudem ein breites, differenziertes thematisches Förderangebot als Ergänzung der Investitionshilfedarlehen. In Bayern unterstützt der Staat insbesondere die KMU und versucht, mit einer breiten Palette von Instrumenten (Bürgschaften, Darlehen, Beteiligungen, Investitionshilfebeiträge) die Kapitalausstattung der KMU zu verbessern, so auch diejenige der Hotellerie.

In Frankreich schliesslich ist die einzelbetriebliche Hotelförderung praktisch inexistent. Der Staat hat die Raumplanung auf die Bedürfnisse des Tourismus ausgerichtet und so die Realisierung optimaler Wintersportorte ermöglicht. Zudem hat er sich direkt oder indirekt als Investor an Grossunternehmen des Tourismus beteiligt bzw. deren Realisierung mitkoordiniert. Derzeit wird über Steuererlasse versucht, einen Anreiz für die Renovation und Vermietung der bestehenden Ferienwohnungsüberbauungen zu schaffen.

SCHWEIZ IM RÜCKSTAND. Mit einer durchschnittlichen Auslastung von über 40% im Jahr 2010 liegen alle Vergleichsregionen Tirol, Südtirol, Oberbayern und Haute-Savoie vor dem Schweizer Alpenraum. Die Auslastung der Hotellerie im Schweizer Alpenraum liegt rund 5% hinter den Werten der Vergleichsregionen. In den letzten zehn Jahren konnten Hotelbetriebe der Regionen Tirol und Südtirol ihre Auslastung um rund 5% erhöhen. Betriebe im Schweizer Alpenraum sowie in Oberbayern konnten nach einem Einbruch der Auslastung im Jahr 2002 im Zeitraum 2006 bis 2008 zunehmend bessere Auslastungszahlen verzeichnen, befinden sich aber 2010 wiederum nahezu auf dem Niveau von 2000. Auffallend ist der Umstand, dass die Hotellerie im Schweizer Alpenraum über die ganze Zeitperiode hinweg den Vergleichsregionen punkto Auslastung hinterher hinkt. Wann folgt die Trendwende? ●



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

Kreative Vermarktung



3D-VISUALISIERUNG



DOKUMENTATION, GIVE AWAYS



INTERNETAUFTRITT, WEBCAM



CONTAINER, AUSSENWERBUNG



IMMOTOOLS
AGENTUR FÜR VISUELLE KOMMUNIKATION

BUSINESSIMAGES
ARCHITEKTUR-VISUALISIERUNGEN

IMMOCAM
ARCHITEKTUR-FOTOGRAFIE/VIDEO

IMMOSERVER
ONLINE SOFTWARE FÜR IMMOBILIEN-MARKETING

Tel. 056 200 09 20
immo-vermarktung.ch

Mieterverband als Trittbrettfahrer

Die starke Zuwanderung erhöht den Druck auf den Wohnungsmarkt. Der Mieterverband will dies nun dazu nutzen, den Mieterschutz massiv auszubauen, und droht mit Ablehnung der Ausdehnung der Freizügigkeit auf Kroatien.



Grenzen dicht? Ja, wenn es nach dem Willen des Mieterverbandes geht.

SIMON HUBACHER*

TRITTBRETTFAHRT. Weil immer mehr Menschen im Rahmen der EU-Freizügigkeit in die Schweiz einwandern, werde in den Ballungszentren der Wohnraum knapp und teuer, sagt der Mieterverband. Die bisherigen Massnahmen des Bundesrats genügten nicht, meint auch die Mehrheit der nationalrätlichen Raumplanungskommission. Der Mieterverband präsentiert nun einen ganzen Katalog an Forderungen – und will offensichtlich die Gelegenheit nutzen, das Mietrecht weiter auszubauen und den bereits stark regulierten Wohnungsmarkt mit noch mehr Vorschriften zu versehen, die bei näherer Betrachtung nicht viel mit der Zuwanderungsproblematik zu tun haben.

So sollen Mietzinsaufschläge bei Neuvermietungen auf 5% begrenzt werden. Zudem brauche es Transparenz bei Anfangsmieten und einen besseren

Kündigungsschutz. Die Verschärfungen im Mietrecht können auf Regionen beschränkt werden, in denen das Angebot an Mietwohnungen besonders knapp ist. Auch beim Raumplanungsrecht will der Mieterverband ansetzen und errei-

„Der Mieterschutz in der Schweiz ist ausreichend.“

PHILIPP MÜLLER, FDP-PRÄSIDENT

chen, dass auf Bundesebene die Förderung und Erstellung von preisgünstigen Mietwohnungen als Ziel der Raumplanung aufgenommen wird. Benötige der Bund ein Grundstück nicht mehr, solle er es gemeinnützigen Wohnbauträgern zur Verfügung stellen. Ebenso soll der Bund seine finanziellen Hilfen für die Wohn-

bauförderung verstärken. Auch mit einem Sachplan Wohnen könnte der Bund für erschwingliche Wohnungen sorgen. Ansetzen will der Verband sodann bei Zuzüglern: Mit einer Sperrfrist für den Kauf eines Eigenheims sollen sie gezwungen werden, zunächst einmal zu mieten. Ziel der Massnahme ist, dass auf dem Markt mehr Mietwohnungen angeboten werden, statt dass Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.

KLARE ABLEHNUNG AUS BÜRGERLICHEN KREISEN. Die bürgerlichen Parteien haben kein Gehör für diese überteuerten Forderungen. «Die Personenfreizügigkeit darf nicht dazu missbraucht werden, nun auch noch im Mietrecht neue Regulierungen durchzusetzen», sagte FDP-Präsident Philipp Müller gegenüber dem «Tages-Anzeiger».

Die Zürcher CVP-Nationalrätin Kathy Riklin sieht in den hohen Mieten zwar ein Problem. Allerdings seien die geforderten Beschränkungen kaum praktikabel. «Das beste Heilmittel sind genügend Wohnungen», sagt Riklin. Dazu könne der gemeinnützige Wohnungsbau beitragen. Auch der Hauseigentümerverband (HEV) wehrt sich dagegen, das Mietrecht mit der Migrationspolitik zu verknüpfen. «Der Versuch, die Mieten einzufrieren, wird zudem den gegenteiligen Effekt haben», warnt HEV-Präsident und SVP-Nationalrat Hans Egloff. Die Begrenzung der Anfangsmiete führe dazu, dass die Vermieter im laufenden Mietverhältnis vermehrt aufschlügen. Und wenn den Vermietern die Kündigung erschwert werde, führe dies zu einem Sanierungsstau. «Dann verlottern die Wohnungen, wie das in Wien oder Paris der Fall ist.»

Eine Absage an den Mieterverband erteilt auch SVIT-Präsident Urs Gribi: «Es geht nicht an, auf diese durchsichtige Art und Weise das eine mit dem anderen zu verknüpfen. Um ihre Ziele zu erreichen, sind gewisse Kreise offensichtlich zu fast allem bereit.»

ANZEIGE

EINZAHLUNGSSCHEINE.CH
Einzahlungsscheine für Mietzinsinkasso



*SIMON HUBACHER

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

SCHWEIZ

KNAPPES NEIN ZU HEV-INITIATIVE

Mit 52,6% Nein gegen 47,4% Ja haben die Schweizer Stimmbürger Ende September die Initiative «Sicheres Wohnen im Alter» knapp abgelehnt. Damit bleibt der Eigenmietwert auch für Rentner bestehen. HEV-Präsident Hans Egloff wertete das Resultat dennoch als Teilerfolg. Es sei ein «starkes Signal des Stimmvolkes, endlich eine faire Lösung in der Eigenmietwertfrage zu finden.»

LEERWOHNUNGSZIFFER STAGNIERT AUF TIEFEM NIVEAU



Gemäss Bundesamt für Statistik standen in der Schweiz am Stichtag 1. Juni 38 920 oder 0,94% aller Wohnungen leer. Im Juni 2011 zählte man 38 420 Leerwohnungen (0,94%). Absolut stehen im Vergleich zum Vorjahr rund 500 Wohnungen mehr leer, was einem Anstieg um mehr als 1% gleichkommt. Unter den Grossregionen verzeichneten Zürich und der Espace Mittelland eine Abnahme der leer stehenden Wohnungen und der Leerwohnungsziffer. In den übrigen Grossregionen stiegen die Leerstände und mit ihnen die Leerwohnungsziffern im Vergleich zum Vorjahr. Die höchste kantonale Leerwohnungsziffer war mit 1,98% im Kanton Solothurn zu beobachten, die tiefste

im Kanton Genf mit 0,33%. Am Stichtag wurden in der Schweiz 4740 leer stehende Einfamilienhäuser gezählt. Das sind knapp 4% mehr als ein Jahr zuvor. Die Zahl der unbewohnten Neuwohnungen stieg innert Jahresfrist um knapp 2%. Insgesamt standen am Stichtag 4960 Neuwohnungen leer. Ebenfalls am Stichtag waren in der Schweiz 30 920 Mietwohnungen unbewohnt. Damit erhöhte sich der Leerwohnungsbestand bei den Mietwohnungen im Vergleich zum Vorjahr leicht um 100 Einheiten. Die Zahl der leer stehenden und zum Kauf angebotenen Wohnungen stieg innert Jahresfrist um 5% auf insgesamt 8010 Einheiten.

REFERENZZINSSATZ BLEIBT BEI 2,25%

Der Durchschnittszinssatz der inländischen Hypothekarforderungen, der mit Stichtag 30. Juni 2012 ermittelt wurde, ist gegenüber dem Vorquartal von 2,35% auf 2,30% gesunken. Der mietrechtlich massgebende Referenzzinssatz liegt somit kaufmännisch gerundet weiterhin bei 2,25%. Er bleibt auf diesem Niveau, bis der Durchschnittszinssatz 2,13% unter- oder 2,37% überschreitet. Da sich der Referenzzinssatz im Vergleich zum Vorquartal nicht verändert hat, ergibt sich seit der letzten Bekanntgabe kein neuer Senkungs- oder Erhöhungsanspruch.



SINKENDE STROMPREISE FÜR 2013



Rund 550 Schweizer Stromversorger haben per Ende August der ElCom die Strompreise 2013 mitgeteilt. Ein Durchschnittshaushalt bezahlt im nächsten Jahr mit durchschnittlich 19,4 Rappen pro Kilowattstunde, ein Gewerbebetrieb mit 19,3 Rp./kWh, rund 1% weniger als im laufenden Jahr. Die Tarifsenkungen werden in den meisten Fällen durch die Netznutzungstarife verursacht, die um durchschnittlich 3 bis 4% sinken. Demgegenüber steigen die Abgaben und Leistungen an Gemeinwesen im Durchschnitt um 6 bis 7% auf knapp 1 Rp./kWh.

KANTONALE ENERGIEFÖRDERPROGRAMME: WEITERHIN HOHE WIRKUNG

2011 zahlten die kantonalen Energieförderprogramme 131 Mio. CHF aus. Sie haben damit wiederum wesentlich zur Erreichung der Energie- und CO₂-Ziele des Bundes beigetragen. Die Schwerpunkte der kantonalen Förderprogramme umfassen erneuerbare Energien, Abwärmenutzung und Gebäudetechnik. Dies in Ergänzung zum Gebäudeprogramm von Bund und Kantonen, bei dem die Verbesserung der Gebäudehülle im Zentrum steht. Die Studie «Wirkungsanalyse kantonalen Förderprogramme» bescheinigt den kantonalen Förderprogrammen eine hohe Wirkung und einen guten Leistungsausweis.



© Fotoautor: Ernst Schweizer AG, 8908 Hedingen

ANZEIGE

Geschätzte Liegenschaften.
 Bewertung von Wohn-, Geschäfts- und Industrieliegenschaften
 Vermittlungen
 Kauf- und Verkaufsberatung

REICHENSTEINERSTR. 10
 CH-4053 BASEL
 +41 (0)61-336-3060
 WWW.HIC-BASEL.CH
 INFO@HIC-BASEL.CH

HIC
 HECHT IMMO CONSULT AG

«Reduce to the max»

Das BWO, Halter Unternehmungen und Pensimo Management zeigen in einer Studie beispielhaft, wie auch in städtischen Lagen mit vergleichsweise hohen Bodenpreisen ohne Abstriche bei der Rendite kostengünstiger Wohnraum angeboten werden kann.

BERECHNUNG DER ANLAGEKOSTEN OHNE GRUNDSTÜCK			
Quelle: Halter, Abplanalp Affolter Partner, Fahrländer Partner			
	«gängig»	«günstig»	Differenz
Nebenkosten Grundstück	920 000	920 000	0%
Erstellungskosten (BKP 1-9)		29 010 000	-17.1%
Option Balkone		(29 925 000)	(-14.5%)
Option raumhohe Fenster		(29 339 000)	(-16.2%)
Option Balkone und raumhohe Fenster		(30 254 000)	(-13.6%)
Reserve auf Erstellungskosten	1 750 000	1 420 000	-18.9%
Entwicklungsaufwand und -risiko (Annahme)	2 883 000	2 883 000	0%
Bauherrenvertretung	87 000	71 000	-18.4%
Erstvermietungskosten	298 000	298 000	0%
Vermarktungskosten	179 000	179 000	0%
Mehrwertsteuer auf Bauherrenkosten	185 000	157 000	-15.1%
Total (exkl. Grundstück, inkl. MsSt.)	41 312 000	34 938 000	-15.4%
Total (exkl. Grundstück, inkl. Option Balkone und raumhohe Fenster, inkl. MwSt.)	41 312 000	36 182 000	-12.4%

ERZIELBARE NETTO- UND BRUTTOMIETEN GÄNGIG VS. GÜNSTIG				
Quelle: Fahrländer Partner				
	m ² HNF	exkl. NK CHF / Mt.	NK CHF / Mt.	inkl. NK CHF / Mt.
1.5 Zimmerwohnung	38.3	1117	115	1232
2.5 Zimmerwohnung	67.8	1825	165	1990
3.5 Zimmerwohnung	88.9	2233	200	2433
4.5 Zimmerwohnung	117.5	2775	235	3010
Ateliers	94.1	2375	200	2575
	m ² HNF	exkl. NK CHF / Mt.	NK CHF / Mt.	inkl. NK CHF / Mt.
2.5 Zimmerwohnung	56.2	1352-1421	191	1543-1612
3.5 Zimmerwohnung	59.6	1374	194	1567
3.5 Zimmerwohnung	69.7	1606	219	1825
4.5 Zimmerwohnung	84.4	1737-1919	236	1973-2156

RED. • **WOHNUNGSGRÖSSEN TREIBEN PREISE MIT.** Der anhaltende Nachfragedruck in den grossen Ballungszentren und der Trend zum Wohneigentum an zentralen Lagen führen zu steigenden Baulandpreisen und in der Folge zu steigenden Mieten sowie vermehrt auch zum Ersatzneubau von älteren Mietliegenschaften. Dadurch wurde der Wohnungsbestand aber nicht etwa erhöht, sondern wegen grösserer Wohnfläche pro Wohnung tendenziell reduziert.

Sind Mieten an städtischen Lagen überhaupt noch bezahlbar? Ja, finden die Autoren der Studie «Günstiger Mietwohnungsbau ist möglich», die das Bundesamt für Wohnungswesen zusammen mit Halter Unternehmungen und Pensimo Management herausgegeben hat. Sie skizzieren Lösungsansätze, wie auf einem unter Marktbedingungen erworbenen Baugrundstück günstige Wohnungen erstellt werden können, ohne dass ein Investor aus dem freitragenden Wohnungsbau massgebliche Renditeeinbussen in Kauf nehmen oder dafür öffentliche Gelder beanspruchen müsste.

Dem haushälterischen Umgang mit dem vergleichsweise teuren Baugrund kommt bei der Bereitstellung günstigerer Wohnungen eine besondere Bedeutung zu. Eine Form von Verdichtung besteht darin, vermehrt kompaktere Wohnungen bereitzustellen. In den letzten Jahren wurde jedoch ein Trend zur Vergrösserung der Wohnungsflächen erkennbar. Während früher eine 3-Zimmer-Wohnung im Durchschnitt 80 m² mass, liegt dieser Wert

im Neubaubereich heute bei 95 m². Gemäss hedonischen Berechnungen erzeugt dieser Umstand um 12,5% höhere Wohnungsmieten.

REDUKTION AUF DAS WESENTLICHE. Aus technischer und finanzieller Sicht muss eine Rückkehr zu kompakten Wohnungen erfolgen, finden die Autoren. Dabei können die Abstriche an Wohnfläche und Ausbaustandard durch Verbesserungen kompensiert werden, beispielsweise im unmittelbaren Wohnumfeld (z. B. begehbare Flachdach).

Wo liegen die konzeptionellen Ansatzpunkte? Für die Studie wurde einem kürzlich realisierten Neubau mit Mietwohnungen in Zürich-Altstetten die Machbarkeitsstudie eines günstigen Muster-Mehrfamilienhauses gegenübergestellt. Durch eine detaillierte Kalkulation der Erstellungskosten für die neu entworfenen günstigen Wohnungen wurde berechnet, welche Miete notwendig wäre, um den Landkauf sowie die Kosten der Liegenschaft zu finanzieren.

Die Geschossflächen aller bewohnten Räume, einschliesslich der Erschliessungsflächen, wurden übernommen, und das Volumen des Baukörpers im Rahmen der baurechtlichen Vorgaben entwickelt. Auch das Muster-Mehrfamilienhaus erfüllt die gesetzlichen Vorschriften betreffend Feuerschutz, Energie und hindernisfreiem Wohnen.

Mit diesem günstig konzipierten Produkt, dem eine Verringerung der Wohnungsflächen und die Vereinfachung der Ausstattung beziehungsweise des Stan-

dards zugrunde liegen, ist eine Vergrösserung der Zahl der Haushalte auf dem Grundstück erreichbar. Weitere Einsparmöglichkeiten finden sich in der Ausgestaltung von Gemeinschaftsflächen wie Treppenhäuser, in der Standardisierung von Elementen für den Innenausbau und der Ausrüstung. Treppenhäuser und Lifte liegen ausserhalb des beheizten Volumens. Anstelle von Fluren werden die Wohnungen über Laubengänge erschlossen.

Einer extreme Flächenreduktion bei den Einzelzimmern der beiden Wohnungsgrundriss-Typen wurde durch einen weiten Gang- und Flurbereich – als Arbeits-, Spiel-, aber auch als Stauflächen – und die Kombinierbarkeit der Einzelzimmer ausgeglichen. Zusätzlich wurde der Standard der Wohnungen in Varianten durch Balkone und raumhohe Fenster aufgewertet.

EIN DRITTEL TIEFERE MIETE. Die Berechnung für den Mietzins des Alternativprojekts erfolgt in der Modellrechnung über einen grundsätzlich anderen Ansatz als bei der Kalkulation für gängige Objekte. Letztere nimmt zunächst die Mieteinnahmen als Grundlage, schlägt darauf weitere Kosten und gelangt so zu einem maximal möglichen Landwert. Dieser ist Ausgangspunkt des günstigen Projekts. Beim gängigen Objekt wird also von den Erträgen (Marktmieten) und Kosten auf den Landwert geschlossen, beim günstigen Projekt wird hingegen ausgehend vom Landwert und den Kosten auf die notwendige Miete geschlossen.

Die folgende Beispielrechnung macht die Unterschiede der Varianten «gängig» und «günstig» deutlich. Während beim gängigen Objekt eine mittlere Nettomarktmiete von 317 CHF/m²/Jahr resultiert, beläuft sich beim günstigen Projekt die notwendige mittlere Miete auf 288 CHF, wobei die Zahlen – in Abhängigkeit von der Art der Wohnungen – zwischen 247 und 303 CHF liegen.

Da die Wohnungen im günstigen Projekt (4.5-Zimmerwohnung: 84,4 m²) zu dem deutlich geringere Flächen aufweisen als im gängigen Objekt (117,5 m²), sind die Unterschiede erheblich: Während die Miete einer 4.5-Zimmerwohnung im gängigen Objekt 2 775 CHF/Monat netto beziehungsweise 3010 CHF inklusive Nebenkosten beträgt, belaufen sich die notwendigen Mieten im günstigen Projekt auf 1737 CHF netto beziehungsweise

se 1973 CHF inklusive Nebenkosten – eine Differenz von rund 37%.

In der Minimalvariante verfügen die Mieter nur über den Laubengang sowie den Hof beziehungsweise die gemeinsam genutzten Flächen auf dem Flachdach. Würden an sämtliche Wohnungen Balkone angebaut, erhöhten sich die Baukosten um 915 000 CHF. Die notwendige Monatsmiete für die günstigere Variante der 4.5-Zimmerwohnungen erhöhte sich dabei um 33 CHF/Monat. Der Einbau von raumhohen Fenstern schlägt mit 329 000 CHF zu Buche, was die Miete um 12 CHF/Monat erhöht. Der Einbau von beiden zusätzlichen Qualitäten erhöht demnach die Monatsmiete um 45 CHF.

ZWEI HEBEL. Die Resultate lassen sich modellhaft auch auf andere Standorte übertragen: Gegenüber Zürich-Altstetten läge

die notwendige Miete im begehrten Zürcher Seefeld um rund 52% und in Zürich-Wiedikon 14% höher.

Der grösste «Hebel» zur Reduktion der Bruttomonatsmiete ist die angebotene Fläche pro Wohnung. Bei einem gegebenen Wohnbudget wird Zentralität primär durch eine Reduktion der Wohnfläche «erkauft». Den zweiten Einflussfaktor orten die Autoren in den Herstellkosten pro Quadratmeter Wohnfläche, namentlich in der Erhöhung der Flächeneffizienz, d. h. Maximierung des Wohnflächenanteils an der gesamten gebauten Fläche, in der Reduktion von Ausrüstung und Materialisierung sowie in der Nutzung von Skaleneffekten durch Standardisierung von Bauteilen und der Projektgrösse. ●

BWO (Hrsg.): «Günstiger Mietwohnungsbau ist möglich – Herausforderungen, Perspektiven und Ansätze für die Projektentwicklung im kompetitiven Umfeld zentraler Standorte». Studie, 2012.



Universität
Zürich ^{UZH}

Institut für Banking und Finance – CUREM

Weshalb mögen wir volle Bars, aber keine vollen Busse?

Weiterbildung: Urban Psychology

Ob Dichte als störend empfunden wird, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Der Kurs «Urban Psychology» hilft auf Basis wissenschaftlicher Erkenntnisse das menschliche Erleben und Verhalten in der gebauten Umwelt besser zu verstehen und zu steuern, dieses Wissen bei der Gestaltung von Gebäuden sowie Städten anzuwenden und damit deren Wert zu steigern.

Zielgruppe: Gestalterinnen und Gestalter sowie Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger aus den Bereichen Architektur, Immobilien Investment Management, Raumentwicklung, Städtebau, Immobilien Projektentwicklung, Standort- und Gebietsmanagement.

4 Kurstage: 1./2. und 15./16. März 2013

Weitere Lehrgänge

- **Master of Advanced Studies in Real Estate**, Anmeldeschluss: 31. Dezember 2012
- **Grundlagen der Immobilienbewertung**, 4 Tage, Mai 2013
- **Immobilien Portfolio- und Assetmanagement**, 6 Tage, Juni/Juli 2013
- **Urban Management**, 6 Tage, August/September 2013
- **Indirekte Immobilienanlagen**, 6 Tage, Oktober 2013

Informationen und Anmeldung:

Center for Urban and Real Estate Management (CUREM),
Tel. 044 208 99 99 oder www.bf.uzh.ch/curem



the mark of
property
professionalism
worldwide

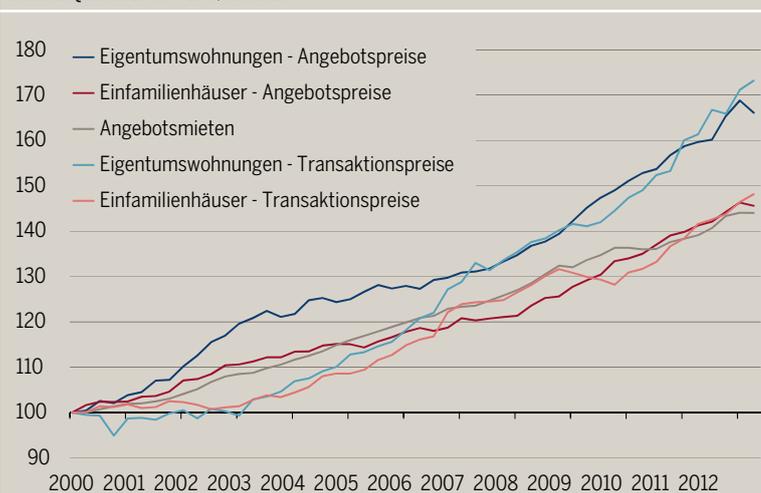


Regulierung zeigt Wirkung

Die von der Bankiervereinigung eingeführte Selbstregulierung hat das Potenzial, die Nachfrage und Preisentwicklung von Wohneigentum zu beeinflussen, finden die Ökonomen der Credit Suisse in ihrem Immobilienmonitor zum 3. Quartal.

ENTWICKLUNG VON ANGEBOTS- UND TRANSAKTIONSINDIZES

Index: 1. Quartal 2000 = 100; nominal



Quelle: Wüest & Partner, Schweizerische Nationalbank



Die Phase steigender Immobilienpreise setzt sich bei den Transaktionspreisen vorerst fort, auch wenn erste Signale auf eine Verlangsamung hindeuten (Bild: Andreaspark 2, Zürich-Nord; Foto: Steve Ohlin).

RED. • **DYNAMISCHE WOHNFLÄCHENNACHFRAGE.** Von der über Erwartungen kräftigen Zuwanderung – in den letzten zwölf Monaten wurden in der Schweiz netto knapp 50 000

Arbeitsplätze geschaffen – vermochte in erster Linie das Mietwohnungssegment zu profitieren. Obwohl die tiefen Zinsen die Wohnkosten von Wohneigentum konkurrenzlos attraktiv machen, gelang es dem Mietwohnungssegment, die ins Eigentum abwandernde Nachfrage zu

tätigkeiten ein Rekordniveau erklimmen, erwies sich die Wohnungsproduktion im 2. Quartal erstaunlich verhalten. Nachwehen der kalten Wetterlage zum Jahresanfang sowie eine Bauwirtschaft, die an der Kapazitätsgrenze arbeitet und neuerdings vermehrt Kapazitäten im sich belebenden

ANZEIGE

Trocktag

Wann's uns Trockne fahrt!

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

www.trocktag.ch

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

» Die Abkühlung sollte nicht mit einer Trendwende verwechselt werden.«

kompensieren. Zum Ausdruck kommt dies in den jüngst veröffentlichten Leerstandszahlen, die schweizweit nur 100 zusätzlich leerstehende Mietwohnungen auswiesen. Insgesamt hat sich die Zahl der leerstehenden Wohnungen nur unwesentlich verändert, sodass die Leerstandsquote bei 0,94% verharrte. Insbesondere an den begehrten Wohnlagen liess die Wohnungsknappheit nicht nach.

Wirtschaftsbau gebunden sieht, waren wohl dafür verantwortlich. Im 3. Quartal dürfte die Wohnungsproduktion vom Bemühen geprägt sein, den Rückstand aufzuholen. Wie zu erwarten war, wurden als Reaktion auf die Annahme der Zweitwohnungsinitiative viele Projekte erst recht vorangetrieben, um möglichst vor Ende Jahr noch eine Bewilligung zu erhalten.

RÜCKSTAND AUFHOLEN. Während angebotsseitig die Auftragsbücher der Bauwirtschaft prall gefüllt sind und die Planungs-

PREISDÄMPFER. Die Preise auf dem Wohnungsmarkt sind im 2. Quartal 2012 weiter gestiegen. Die Senkung des Referenzzinssatzes im Juni dieses Jahres dürfte das

SUCHE NACH DER SCHLÜSSEL-STRATEGIE

Mietzinserrhöhungspotenzial in den nächsten Monaten weiter einschränken.

Die Preise von Wohneigentum haben widersprüchliche Signale gesendet. Während die Angebotspreise einen leichten Preisrückgang verzeichneten, stiegen die Transaktionspreise abermals an. Die per Juli 2012 in Kraft gesetzten verschärften Richtlinien bei der Hypothekarkreditvergabe sowie die gedrosselten Wachstumsziele vieler, vorher sehr dynamisch auftretender Hypothekarkreditinstitute werfen ihre Schatten voraus und dürften bei der Preisentwicklung Spuren hinterlassen. Erste Signale sind das rückläufige Wachstum des Hypothekarkreditvolumens, Berichte verschiedener Banken, dass vermehrt Hypothekarkreditgesuche an der Finanzierung scheitern, und teilweise sinkende Angebotspreise. Die Analysten der Credit Suisse erwarten folglich, dass auch die Transaktionspreise einen Dämpfer erfahren werden. Dabei liegt nicht nur eine Verlangsamung, sondern auch ein leichter Rückgang im Bereich des Möglichen. Die Abkühlung sollte aber nicht mit einer Trendwende verwechselt werden. Dafür sind die Nachfragesignale zu stark.

RÜCKLÄUFIGES VOLUMENWACHSTUM. Die Wachstumsrate der Hypothekarausleihungen von Banken an Privathaushalte beträgt per Ende Juni im Jahresvergleich nominal 5,0%. Dieser Wert liegt nicht nur unter dem langjährigen Durchschnitt von 5,8% seit 1986, sondern auch weit entfernt von den Werten zur Zeit der Schweizer Immobilienblase Ende der 1980er-, Anfang der 1990er-Jahre. Das Wachstum über die ganze Schweiz gesehen ist in Anbetracht der günstigen Verschuldungsbedingungen moderat, was nicht zuletzt auf die insgesamt seriöse Hypothekarkreditvergabe der Banken zurückzuführen ist. Darüber hinaus haben einige Hypothekarkreditbanken jüngst ihre Wachstumsambitionen gedrosselt, wie ihre Halbjahresabschlüsse zeigen. Die Analysten erwarten, dass das Wachstum des Hypothekarkreditvolumens tendenziell weiter abnehmen wird, besonders aufgrund der verschärften Hypothekarkreditvergabeberichtlinien.

Quelle: Credit Suisse, Immobilienmonitor 3. Quartal 2012.

• **Wie nimmt der potenzielle Auftraggeber meine Vermarktungsstrategie wahr? «Flagge zeigen» heisst die Strategie, die der Austauschbarkeit der Leistungen entgegensteuert. Derzeit beherrscht eine selten erlebte Vereinheitlichung über das Portfolio den Markt. Die Grundtendenz: Jeder kann alles. Der Streuverlust ist immens, eine kundenseitige Wahrnehmung der Einzigartigkeit kann nicht mehr erfolgen.**

Was tun? Mag die Marktnische auch noch so klein sein, Sie sind Experte! Wer noch auf der Suche nach den schlummernden Erfolgs- und Alleinstellungspotenzialen seines Unternehmens ist, dem sei eine Positionierungs-Analyse nach dem magischen Verkaufsdreieck der Immobilienvermarkter ans Herz gelegt: besonders schnell, besonders hoher Preis und besonders «convenient» – in diesem Zusammenhang: bequem, komfortabel. Warum nicht als Schlüsselstrategie die Schnelligkeit wählen?

Verkauf auf Zeit lautet hier das Stichwort, das bis auf das kleinste Detail der Marketingstrategie heruntergebrochen werden kann: Innerhalb von zwölf Stunden befindet sich das Objekt im Internet auf der Homepage. 24 Stunden später in drei Portalen, und die Schilder dauern auch nicht länger. Auf Interessenten-Mails wird innerhalb von zwei Stunden reagiert – das geht mit dem Smartphone auch zwischen zwei Terminen. Anfragen für Besichtigungstermine werden innerhalb von fünf Stunden koordiniert und so weiter. Diese Liste liesse sich beliebig fortsetzen. Wichtig hierbei: Der Schnelligkeitsexperte sichert nicht den Erfolg zu. Er verspricht Aktivität, lässt sich hier vom Kunden auch gerne per Objekt-Tracking in die Karten schauen und kombiniert dementsprechend die Leistungsgarantie mit einer Geschwindigkeitsgarantie. Der Verkauf auf Zeit eignet sich ganz prima als Zugangscodes zur erfolgsversprechenden Zielgruppe der Muss-Verkäufer (Scheidung, Finanzamt, Jobwechsel).



LARS GROSENICK

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

Was es auch sei: Besonderheit zeigen und eine Leistung herausarbeiten. Im Vordergrund jeder Positionierung steht die Frage: Worin ist mein Unternehmen der beste Problemlöser? Oder, um den Ansatz umzudrehen: Worin bin ich Experte und kann für meine Erfolg versprechende Zielgruppe den besten Nutzen formulieren? Gibt es sogar unbesetzte Alleinstellungen am Markt, die meine werden können? Wer eine solche findet, hat die Komplexität seines Marktes auf den wichtigsten Erfolgsfaktor reduziert. Nur das, was richtig und richtig erfolgreich gemacht wird, kann als Kriterium dienen, um die eigene Schlüsselstrategie zu entwickeln. Und die ist erst dann richtig gut, wenn man nichts mehr weglassen kann.

ANZEIGE

WERTE
optimieren

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



Mehrwert für Ihre Liegenschaft: der Kabelanschluss von upc cablecom

Entscheiden Sie sich noch heute für das Netz der Zukunft. Mit der leistungsstarken, bewährten Infrastruktur von upc cablecom erfüllt Ihre Liegenschaft garantiert auch morgen höchste Ansprüche an Fernsehen und Telekommunikation.

Der Kabelanschluss bietet Ihnen Zugang zu:

- Analogem und digitalem TV und Radio in jedem Raum
- Digitalem TV in HD-Qualität
- Schnellerem Surfen als mit Swisscom DSL
- Attraktiven Telefonie-Angeboten
- Gleichzeitige Nutzung unserer Produkte ohne Qualitätseinbussen

Service Plus
Weitere Infos zu unserem
Full-Service-Angebot unter
upc-cablecom.ch/serviceplus



Kabelanschluss

=



Analog TV

+



Digital TV

+



Internet

+



Telefonie

Weitere Infos unter **0800 66 88 66**
oder upc-cablecom.ch/kabelanschluss



upc cablecom

Mehr Leistung, mehr Freude.

SCHWEIZ

**LIGNUM-GOLD FÜR
BERNER BÄREN**

Gold für den Prix Lignum geht 2012 an das Bären-Waldhaus in Bern, Silber an das Wohn- und Gewerbehaus Badenerstrasse in Zürich und Bronze an das Grand Resort Bad Ragaz. Der Prix Lignum zeichnet den besonders hochwertigen und zukunftsweisenden Einsatz von Holz in Bauwerken, im Innenausbau, bei Möbeln und bei künstlerischen Arbeiten aus. 342 Projekte wurden schweizweit eingereicht.



Mit Silber ausgezeichnet: Wohn- und Geschäftshaus Badenerstrasse Zürich, Foto: Michael Meuter, Zürich

**LEICHTE VER-
SCHLECHTERUNG DER
ZAHLUNGSMORAL**

44% der Rechnungen an Firmenkunden wurden im ersten Halbjahr 2012 zu spät beglichen. Der durchschnittliche Zahlungsverzug dieser Rechnungen betrug 10,4 Tage. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Zahlungsmoral in der Schweiz somit leicht verschlechtert. Dies ergibt die Analyse des Wirtschaftsinformationsdienstes Dun & Bradstreet, der jährlich über 20 Mio. Rechnungen auswertet.

**WENIGER NEU
ERSTELLTE
WOHNUNGEN**

Im 2. Quartal 2012 wurden gemäss Bundesamt für Statistik in der Schweiz 10 650 Woh-

nungen neu erstellt. Im Vergleich zum Vorjahresquartal entspricht dies einer Verlangsamung des Wachstums um 8%. Während in den Agglomerationen Bern, Zürich, Lausanne und Basel eine Abnahme zu beobachten war, ist in der Agglomeration Genf die Zahl der neu erstellten Wohnungen angestiegen. Ende Juni 2012 befanden sich 74 040 Wohnungen im Bau (+6%). Die Zahl der von April bis Juni 2012 baubewilligten Wohnungen nahm gegenüber dem Vorjahresquartal um 10% auf 15 010 Einheiten ab. Der Rückgang basiert einzig auf der Klasse der Gemeinden mit mehr als 10 000 Einwohnern (-44%), während in den anderen Gemeindegrössen-Klassen Steigerungen zwischen 9,5 und 35% zu beobachten waren.

**KAUM ANSTIEG DER
ANGEBOTSMIETEN**

Gemäss dem Homegate-Index stiegen die Schweizer Angebotsmieten im August 2012 um 0,2% bzw. 0,1 Zähler auf einen Indexstand von 119,8 Punkten. Im Vergleich zum Vorjahresmonat stiegen die Mieten um 1,3%. In der Region Basel sanken sie um 0,3% auf 109,7 Punkte. Die Regionen Zürich und Bern verzeichneten dagegen einen Anstieg um 0,2% auf 119,1 Punkte bzw. um 0,2% auf 124,0 Punkte. Die Angebotsmieten der neuen Wohnungen stiegen um 0,3% auf 123,6 Zähler. Das Segment der alten Wohnungen verharnte unverändert auf einem Indexstand von 118,5. Die Angebotsmieten der grossen Wohnungen erhöhten sich gegenüber dem Vormonat um 0,3% auf einen Indexstand von 121,7 Punkten. Das Segment der kleinen Wohnungen verzeichnete ebenfalls einen

leichten Anstieg von 0,1% auf einen Indexstand von 119,1 Punkten.

**KAMPAGNE FÜR
ENERGIEEFFIZIENTE
UMWÄLZPUMPEN**

EnergieSchweiz und der Schweizerisch-Liechtensteinische Gebäudetechnikverband Suissetec lancieren gemeinsam eine Informationskampagne zu Umwälzpumpen. Gebäudetechniker sollen über die neuen Effizienzvorschriften informiert und Hausbesitzer zum vorzeitigen Ersatz ihrer alten Umwälzpumpen durch A-klasse Geräte animiert werden. Die revidierte Energieverordnung sieht vor, dass Hersteller ab 1. Januar 2013 nur noch Umwälzpumpen der Effizienzklasse A auf den Markt bringen dürfen. Das Einsparpotenzial ist gross: Wenn es gelingt, alle ineffizienten Umwälzpumpen aus dem Verkehr zu ziehen und diese durch moderne, energiesparende Modelle zu ersetzen, können 1151 Gigawattstunden Strom eingespart werden. Dies entspricht rund 65% der Jahresproduktion des Kernkraftwerks Mühleberg.

**GÜNSTIGERES
WOHNEIGENTUM**

Die Angebotspreise am Schweizer Immobilienmarkt für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind im August – wie bereits im Juli – leicht zurückgegangen. So gab der von ImmoScout24 und IAZI lancierte Realtime-Immobilienindex im Verlaufe des Berichtsmonats für Einfamilienhäuser um 0,5% auf 1086,08 Zähler und für Eigentumswohnungen um 0,9% auf 1151,81 Punkte nach. Gegenüber dem vergangenen Jahr wurde bei den Einfamilienhäusern allerdings ein Anstieg um 7,0% und bei den Eigentumswohnungen um 9,8% verzeichnet. Als Berechnungsgrundlage für beide Indizes gelten die in den Verkaufsinseraten publizierten Immobilienpreise.



ANZEIGE



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



www.schweizer-metallbau.ch

PROJEKTE

RIETER-HALLEN SIND VERKAUFT

Der Textilmaschinenbauer Rieter hat das Werk 2 an der Murgstrasse in Sirmach TG verkauft, das seit dem Auszug der Kämmereimaschinen-Montage im April leer steht. Franz Lienhardt, Unternehmer und Verwaltungsratspräsident einer Zürcher Privatbank, hat die Lager- und die Montagehalle sowie das Grundstück von über 15 000m² erworben. Lienhardt ist auch in der Immobilienbranche tätig und hat die Industriebauten als Privatperson erworben. Über den

Preis wurde Stillschweigen vereinbart. Der neue Besitzer möchte die Rieter-Hallen einer Zwischennutzung zuführen, am ehesten als Lager. In zwei bis drei Jahren sollen die Rieter-Hallen einer Wohnüberbauung weichen.

INSTANDSETZUNG VON KONGRESSHAUS VERSCHOBEN

Die notwendige Instandsetzung von Tonhalle und Kongresshaus kommt teurer zu stehen als bisher angenommen. Eine Machbarkeitsstudie hatte die Zielkosten auf 55 Mio. CHF veranschlagt. Stu-

dien im Rahmen des Vorprojekts haben nun gezeigt, dass die Instandsetzung des über 70 Jahre alten Kongresshauses und der 115-jährigen Tonhalle auf rund 80 Mio. CHF zu stehen kommt. Die langfristige Nutzung des Kongresshauses ist auch abhängig von der Realisierung des neuen Kongresszentrums – ein Entscheid, der noch aussteht. Nach den Festwochen 2016 wird mit dem Umbau begonnen. Im Herbst 2017 werden die renovierte Tonhalle und das Kongresshaus ihre Türen wieder öffnen.

reich, Konferenzräume sowie Gastronomieflächen geplant. Die Büroräume im Erdgeschoss sowie den sechs Obergeschossen werden vermietet. Das Gebäude ist im Sommer 2014 bezugsbereit.



NEUBAU FÜR WASSERSCHUTZPOLIZEI

Die Wache der Wasserschutzpolizei am Mythenquai wird durch einen Neubau ersetzt. Den vom Amt für Hochbauten durchgeführten Architekturwettbewerb hat das Team von e2a Eckert Eckert Architekten AG aus Zürich gewonnen. Geplant ist, den Neubau im Frühling 2016 rechtzeitig vor dem «Züri-Fäscht» zu eröffnen. Die Erstellungskosten werden auf rund 12,6 Mio. CHF geschätzt. Zukünftig sollen der polizeiliche und der zivile Bereich der Wasserschutzpolizei entflochten und auf zwei Standorte aufgeteilt werden. Der zivile Bereich wird dabei am Standort Tiefenbrunnen verbleiben.

ZÜRICH KÜRT STADIONPROJEKT

Die Jury der Stadt Zürich hat das Badener Architekturbüro Burkard Meyer zum Sieger im Architekturwettbewerb um das «Stadion Zürich» gekürt. Im Mai 2012 schickte die Jury drei der zwölf teilnehmenden Teams in die Nachbesserung, namentlich der projektierten Kosten. Am 24. Oktober soll das Projekt der Öffentlichkeit vorgestellt werden.

ALLREAL ERWEITERT VULKAN

Am 17. September hat Bauherin Allreal die Bauarbeiten für ein Bürogebäude an der Herostrasse in Zürich-Altstetten in Angriff genommen. Dabei handelt es sich um den zweiten Teil der Gesamtüberbauung Vulkan. Das erste Gebäude wurde bereits 2005 realisiert und dient dem Mieter IBM Schweiz als Hauptsitz. Die beiden Bürohäuser werden über die bestehende gemeinsame Tiefgarage erschlossen. Der siebengeschossige Neubau wurde – wie bereits das erste Gebäude – von Max Dudler Architekten entworfen. Im Erdgeschoss sind Empfangsbe-

ORASCOM VERKAUFT CHEDI-APPARTMENTS

Orascom Development hat den Verkauf von 73 Appartements im Chedi Andermatt an Acuro Immobilien AG bekannt gemacht. Von den 119 Immobilieneinheiten im Chedi Andermatt sind damit alle Appartements verkauft, ausser vier bereits reservierte Appartements sowie zehn Lofts und Penthouses, die bei der Orascom Development verbleiben. Der Basisverkaufspreis für die 73 Appartements beträgt 122,7 Mio. CHF zuzüglich ei-

ANZEIGE



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

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

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

Zertifikatslehrgänge (CAS)
Immobilienbewertung | Immobilienmanagement | Immobilienplanung

Informieren Sie sich über diese attraktiven Bildungschancen.

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



FHO Fachhochschule Ostschweiz www.fhsg.ch

ner variablen Komponente aus Verkaufserlösen. Orascom Development bleibt Eigentümer des Hotels The Chedi Andermatt, das wie geplant in der Wintersaison 2013/2014 eröffnet wird.

GRUNDSTEINLEGUNG FÜR DAS WOHNHOCHHAUS «ZÖLLY»

Anfang September ist in Zürich-West der Grundstein für das Wohnhochhaus «Zölly» gelegt worden. Damit ist der Hochbau für das 24-stöckige Gebäude, das Losinger Marazzi AG entwickelt hat und realisieren wird, offiziell lanciert. Die Bauarbeiten haben im Mai mit der Baustelleninstallation und dem Aushub begonnen. In rund einem Jahr wird der Wohnturm seine endgültige Höhe von 77 m im Rohbau erreicht haben. Der Abschluss der Fassadenarbeiten und des Innenausbaus ist für Mitte 2014 vorgesehen. Von den insgesamt 134 Eigentumswohnungen liegen bereits für rund 120 Wohnungen Kaufzusagen vor. Mehr als 100 Kaufverträge sind inzwischen beurkundet.



MODERNISIERUNG DER FORSCHUNGSANSTALT AGROSCOPE

Mit dem offiziellen Spatenstich haben die Bauarbeiten bei der Forschungsanstalt Agroscope ACW in Changins VD begonnen. Das Projekt sieht eine Modernisierung der Infrastruktur vor, indem ein lang

gezogener Neubau mit vorgelegerten Gewächshäusern das alte Laborgebäude aus den 1970er-Jahren ersetzt. Die voraussichtlichen Baukosten belaufen sich auf rund 62 Mio. CHF. Das neue Laborgebäude wird voraussichtlich Ende 2014 bezugsbereit sein. Die Fertigstellung der Gewächshäuser ist für 2017 vorgesehen. Agroscope forscht an den Standorten in Changins und Wädenswil im Auftrag des Bundes und im Dienste der Schweizerischen Landwirtschaft. Der Standort Changins in Nyon befasst sich mit den Forschungsschwerpunkten Acker-, Futter, Reb- und Weinbau sowie Pflanzenschutz.



GENEHMIGUNG FÜR SCHALLSCHUTZHALLE AM FLUGHAFEN

Das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (Uvek) hat den Bau einer Schallschutzhalle für die Standläufe von Flugzeugtriebwerken am Flughafen Zürich genehmigt. Die Halle wird die Lärmauswirkungen der Standläufe in den umliegenden Gemeinden deutlich reduzieren. Die Anlage weist eine Länge von 113 m, eine Breite von 90 m und eine Höhe von 26 m auf. Die Anlage wird auf dem Vorfeld vor der Werft gebaut. Unmittelbar neben diesem Standort hat die Flughafen Zürich AG eine provisorische offene Anlage errichtet. Diese steht für Standläufe zur Verfügung, bis die neue Halle in Betrieb genommen werden kann.

Quorum

Software

I M M O B I L I A R E

I M M O B I L I E R

I M M O B I L I E

.net

Software

Stowe

Verwaltung

DMS

Portfolio

Makler

Internet

www.quorumsoftware.ch

Wir erstellen für Sie professionelle Fotos Ihrer Immobilie oder Liegenschaft. Diese können Sie auf Wunsch zu einem eindrucksvollen Video-Slide verbinden. Mit Video-Clips werden digitale Wohnungsbesichtigungen möglich. www.myhomegate.ch/foto-video



Foto/Video
Neue Möglichkeiten der digitalen Präsentation Ihrer Immobilie.

X homegate.ch
Das Immobilienportal



UNTERNEHMUNGEN

ORASCOM IN DER VERLUSTZONE

Die Nachfrage in der Tourismusbranche stieg im ersten Halbjahr 2012 gegenüber dem Vorjahr. In diesem Zuge erhöhte sich der Gruppenumsatz der Orascom Development Holding AG um 24,6% von 106,7 Mio. CHF im Vorjahr auf 132,9 Mio. CHF. Der Bruttogewinn reduzierte sich von 16,3 Mio. CHF auf 12,0 Mio. CHF aufgrund von Überkapazitäten im Bau. Ein tieferer Finanzertrag, höhere Steuern und Wertberichtigungen auf eine Beteiligung führten zu einem Nettoverlust von 27,2 Mio. CHF. Gleichzeitig gelang es der Gruppe, einen positiven operativen Cashflow vor Zinsen und Steuern von 24,0 Mio. CHF zu erwirtschaften sowie den operativen Cashflow nach Zinsen und Steuern im Vergleich zum Vorjahr um 66,0 Mio. CHF zu verbessern. Das Investitionsprogramm 2012 wird um weitere 5% auf 115 Mio. CHF gekürzt.

SITEX KAUFT HANDELSHAUS MUTTENZ

Die Basler Immobiliengesellschaft Sitex Properties AG hat von Valora die Geschäftsliegenschaft «Handelshaus Muttenz» übernommen. Sitex erreicht mit dieser Transaktion einen konsolidierten Immobilienbestand von rund 300 Mio. CHF. Das ehemalige Handelshaus Muttenz (HHM) wird neu zum Lagonda-Haus. Die bisherige Besitzerin Valora wird weiterhin im Gebäude präsent sein. Der Konzern hat einen langjährigen Mietvertrag. Mit dem Verkauf will sich Valora vermehrt auf das Kerngeschäft fokussieren. Mit der Vermarktung der derzeit leeren Flächen wurde die Bas-

ler Gribi Theurillat beauftragt. Über den Preis haben die beiden Parteien Stillschweigen vereinbart.

ÜBERTROFFENE ERWARTUNGEN BEI INTERSHOP

Die Immobiliengesellschaft Intershop hat im ersten Halbjahr 2012 einen Reingewinn von 25,7 Mio. CHF erwirtschaftet, 9,4% mehr als im Vorjahr. Der Nettoliegenschaftenertrag stagnierte bei 36,6 Mio. CHF, das Betriebsergebnis (EBIT) verbesserte sich um 1,3% auf 38,3 Mio. CHF. Aus dem Verkauf von Immobilien (inklusive Promotion) erzielte das Unternehmen einen Erfolg von 4,5 Mio. CHF, nach 3,9 Mio. CHF in der Vorjahresperiode. Die Bewertungsgewinne lagen bei 1,1 Mio. CHF, nach zuvor 1,3 Mio. CHF. Intershop erwartet für das laufende Geschäftsjahr einen operativen Gewinn leicht unter dem Vorjahresniveau. Das Unternehmen plant weitere Verkäufe von entwickelten Liegenschaften, um von der hohen Nachfrage nach Immobilien in der Schweiz zu profitieren.

IMPLENIA IM ERSTEN SEMESTER 2012 ERFOLGREICH

Implenia steigerte den Konzernumsatz im 1. Halbjahr 2012 um 10,1% auf 1195 Mio. CHF (1. Halbjahr 2011: 1085 Mio. CHF). Unter Ausklammerung des Beitrags von Implenia Norge in Höhe von 84,4 Mio. CHF entspricht dies einem organischen Wachstum von 2,4%. Die Erträge erhöhten sich derweil markant: Das EBIT der Konzernbereiche nahm um zwei Drittel auf 26,2 Mio. CHF zu, während sich das operative Ergebnis auf 24,2 Mio. CHF fast verdoppelte. Das Konzernergebnis stieg von 4,2 auf 13,1 Mio. CHF. Der

Auftragsbestand kletterte um 9,1% auf 3283 Mio. CHF und liegt damit im langjährigen Vergleich auf hohem Niveau (Vorjahr: 3008 Mio. CHF). Der Ausblick für den Konzern fällt dank eines sehr hohen Auftragsbestands und in Anbetracht des weiterhin positiven Marktumsfelds positiv aus.

SPEZIALISIERTE BRANDINGAGENTUR FÜR IMMOBILIEN

In Winterthur gibt es eine neue Branding- und Kommunikationsagentur für Immobilien: Identimmo. Das Unternehmen will unverwechselbare

Identitäten für Bauprojekte schaffen und Firmen aus der Immobilienbranche eine breite Palette an Dienstleistungen anbieten: Vom Branding über den Webauftritt, den Verkaufs- und Vermietungsbroschüren und dem Baustellenmarketing bis hin zur Organisation von Events. Hinter Identimmo stehen fünf Winterthurer Fachleute mit langjähriger Erfahrung

FIRMENNACHRICHTEN? FÜHRUNGSWECHSEL? PROJEKTE?

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

ANZEIGE



Kanalisations- und Strassenwerterhalt



Ihr Partner für

- Kanalreinigung
- Kanalinspektion
- Kanalsanierung
- Flächenreinigung

Henggart •• Oberglatt •• Schaffhausen •• St. Gallen
www.moekah.ch •• 24-Stunden Notfallservice 0848 305 11 11

rung in den Bereichen Bau, Immobilien, Architektur, Design, Marketing, Signalistik, Journalismus und Finanzen.

IMMOMENTUM BAUT GEWINN AUS

Die Immobiliengesellschaft Immomentum AG, Buochs NW, erzielte im 1. Halbjahr 2012 einen Reingewinn von 0,9 Mio. CHF. Laut Geschäftsbericht erreichte das EBITDA 2,8 Mio. CHF. Der Vermietungserlös belief sich auf 6,6 Mio. CHF. Nach Abzug des Liegenschaftsaufwands verblieb ein Vermietungserfolg

von rund 3,0 Mio. CHF. Obwohl im 2. Semester 2011 zwei kleinere Liegenschaften verkauft wurden, stiegen die Mietzinseinnahmen im 1. Semester 2012 dank einem Portfoliozugang und renovationsbedingten Mietzinserhöhungen leicht. Mitte 2012 umfasste das Portfolio 32 Objekte und ein Neubauprojekt in Zuben bei Kreuzlingen. Der Bilanzwert der Liegenschaften betrug 199,5 Mio. CHF. Da nach wie vor viel neues Kapital in den Schweizer Immobilienmarkt fliesst, sind die Renditen der gehandelten Liegenschaften weiter gefallen. Immomentum will sich deshalb auf ei-

gene Neubauprojekte und die Bestandssanierung konzentrieren. Für den Geschäftsverlauf des zweiten Halbjahres ist das Management zuversichtlich. Bei zwei grösseren Objekten werden zwar Investitionen in der Grössenordnung von 0,5 Mio. CHF nötig, man will dies aber durch Verkaufsgewinne kompensieren.

CREDIT SUISSE VERKAUFT AN NATIONALBANK

Credit Suisse hat ihre Liegenschaft Metropol an der Bärenstrasse 10 in Zürich an die Schweizerische Nationalbank (SNB) verkauft. Das Gebäude der vormaligen CS-Tochter Clariden Leu steht in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hauptsitz der SNB. Diese optimiert mit diesem Schritt laut eigenen Aussagen ihr Immobilienportfolio. Der Erwerb der Liegenschaft erlaube der SNB, bisher in einer anderen Liegenschaft untergebrachte Abteilungen an einem Standort zusammenzufassen. Der Verkauf der CS ist als ein Schritt zur angekündigten Stärkung des Eigenkapitals um total 13,5 Mrd. CHF zu sehen.

Aufbau eines Kompetenzzentrums für Technisches Gebäudemanagement. Damit will ISS das Beratungsangebot im baubegleitenden Facility Management ausbauen. Die Leitung dieses Kompetenzzentrums übernahm per 1. September 2012 Christian Tiszberger. In seiner beruflichen Laufbahn hat er unter anderem die Abteilung Spezialtechnik der Immobilienbewirtschaftung der Stadt Zürich geführt. Christian Tiszberger arbeitete zudem als Spezialist für technische Tunnelsicherheit und war als Berater für das Projekt Neat Lötschbergtunnel tätig. Zuletzt begleitete er beratend die technische Sanierung der Lüftungszentralen im Gotthard-Strassentunnel.

SPS ÜBERNIMMT WINCASA



Oliver Hofmann, designerter CEO Wincasa

Die Swiss Prime Site AG übernimmt von der Credit Suisse Group AG 100% der Aktien der Wincasa AG. Mit Wincasa weitet die Swiss Prime Site AG ihre Wertschöpfungskette aus. SPS zielt auf einen direkteren Zugang zu den regionalen Immobilienmärkten und eine verbesserte Ausgangslage für Projektentwicklungen und Akquisitionen ab. Der Verwaltungsrat von Wincasa hat Oliver Hofmann zum neuen CEO ernannt. Zur Zeit ist Hofmann als Head Real Estate M&A /

ISS BAUT EXPERTISE WEITER AUS



ISS baut die Expertise in den Bereichen Gebäudetechnik, Energie- und Umweltmanagement aus und investiert in den

ANZEIGE

MEINE CHANCE **WIR** Bank

FINANZIEREN ZU TOP-KONDITIONEN
Baukredite und Hypotheken ab 0,5% Zins

www.wirbank.ch
Telefon 0848 947 947

Advisory Switzerland bei der UBS engagiert. Daneben ist er Chairman von RICS Schweiz. Beat Schwab wird bis zum Eintritt seines Nachfolgers am 1. März 2013 für die Führung und Übergabe der Geschäfte in einem Teilpensum zur Verfügung stehen.

SPS VERBESSERT ERTRAGSSITUATION

Swiss Prime Site AG profitierte im 1. Halbjahr 2012 vom anhaltend positiven Wirtschaftsumfeld, der Fokussierung auf erstklassige Büro- und Verkaufsliegenschaften sowie von Bewertungsgewinnen. Sie konnte den EBIT um 20,8% auf 291,8 Mio. CHF und den Gewinn um 18,3% auf 180,3 Mio. CHF steigern. Das Portfolio wurde mit 8350,0 Mio. CHF (+2,3%) bewertet. Für 2012 rechnet Swiss Prime Site unverändert mit einer Ertragsausfallquote von unter 5,5% sowie EBIT und Gewinn mindestens auf Vorjahresniveau.

PERSONEN

NEUER PRÄSIDENT DER HUGO STEINER AG



Beat Meister, neuer VR-Präsident der Hugo Steiner AG

An der Generalversammlung des St. Galler Immobilien-Dienstleistungsunternehmens Hugo Steiner AG ist Beat Meister zum Präsidenten des

Verwaltungsrates gewählt worden. Beat Meister ist bereits seit 2008 Mitglied im strategischen Führungsgremium des Unternehmens. Des Weiteren gehört er dem Verwaltungsrat der Muttergesellschaft Intercity Group Holding AG an. Beat Meister ersetzt Benno Grossmann, der sich mit dem Übertritt in den beruflichen Ruhestand aus dem Verwaltungsrat zurückzieht. Dem Verwaltungsrat der Hugo Steiner AG gehören neben Beat Meister weiter Toni Bächler, Robert Mazenauer, Herbert Wüst und Markus Wüst an.

FULVIO MICHELETTI NEUES VR-MITGLIED VON PRIORA



Fulvio Micheletti amtiert neu im Verwaltungsrat der Priora.

Die Priora Gruppe hat Fulvio Micheletti in den Verwaltungsrat gewählt. Dem Verwaltungsrat gehören weiter Hans-Peter Domanig und Christian Bubb an. Micheletti war bis Ende Juni 2011 Leiter des Segmentes Unternehmenskunden und bis Ende 2011 Mitglied des Management Committee des Geschäftsbereiches Corporate- & Institutional Clients bei der UBS. Seit dem 1. August 2012 ist er selbstständig als Unternehmensberater tätig.



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

INTERNATIONAL

UBS SCHLIESST IMMOBILIENFONDS IN DEUTSCHLAND

Der seit dem 6. Oktober 2010 eingefrorene Immobilienfonds «UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe» wird von der UBS endgültig aufgelöst. Die Verwaltung dieses Sondervermögens ist mit Wirkung zum 5. September 2015 gekündigt worden. Entsprechend sind die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Fonds endgültig ausgesetzt worden. Der Fonds verwaltete noch 345 Mio. EUR. Seit der Aussetzung

der Rücknahme von Anteilscheinen des Sondervermögens sind zwar sechs Immobilien im Wert von rund 153 Mio. EUR verkauft worden. Das entspricht etwa 23% des Immobilienvermögens. Dennoch hätten die liquiden Mittel weiterhin nicht ausgereicht, um die vorliegenden Rückgabebefehle von Anteilscheinen ausführen zu können.

MOSKAU IST WOLKENKRATZER-HAUPTSTADT EUROPAS

Fünf der zehn höchsten europäischen Wolkenkratzer be-

finden sich in Moskau, darunter auch das höchste Gebäude Europas, das Mercury City. Doch nicht nur bei der Höhe der Wolkenkratzer verweist die russische Hauptstadt die Konkurrenz auf die Plätze, in Moskau befindet sich auch die grösste Anzahl von Wolkenkratzern überhaupt in Europa: Insgesamt 87 Gebäude mit einer Höhe von über 100 Metern oder mehr als 40 Stockwerken stehen dort, mehr als zwei Drittel davon nicht älter als neun Jahre. Im internationalen Vergleich wirken die europäischen Wolkenkratzer jedoch weiterhin eher klein.



Mercury City, Copyright: Liedel Investments Limited

ANZEIGE

**Energieeffizienz – MINERGIE – Erneuerbare Energien
Plusenergie – Holzbau – Sanieren – Modernisieren**

**Messe und Kongress für Fachleute und Private
8. bis 11. November 2012, BERNEXPO, Bern**

**BAU
+ ENERGIE
MESSE**

bauenergiemesse.ch

- Beraterstrasse der Kantone
- Solarenergie | Photovoltaik
- Wärmepumpen | Holzenergie
- Sonderschau Elektro-Mobilität
- über 50 Veranstaltungen



SBB CFF FFS
RailAway-Kombi

Träger

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra
Bundesamt für Energie BFE

energieschweiz

Bau-, Verkehr- und Energiedirektion
des Kantons Bern

Offizielle Partner

elco

HAT SYSTEM

EWZ
Kuratje & Jaeger AG

Rendite ist nicht gleich Rendite

Die Prüfung von Liegenschaften aus einer ökonomischen und baulichen Sicht ist eine zentrale, aber herausfordernde Aufgabe für Immobilienfachleute. Im Teil 1 ihrer Serie «Immo-Check» nehmen die Autoren den Immobilienkauf aus betriebswirtschaftlicher Sicht unter die Lupe.

RENTABILITÄTSBERECHNUNG GEMÄSS INTERNAL RATE OF RETURN (IRR)						
in CHF und %						
Zeitpunkt	Jahre	Einnahmen	Ausgaben	Cashflow	Faktor 4.519%	Barwert
2012	0	-	-40 920 000	-40 920 000	1.000000	-40 920 000
2013	1	4 000 000	-400 000	3 600 000	0.956764	3 444 351
2014	2	4 000 000	-400 000	3 600 000	0.915398	3 295 432
2015	3	4 000 000	-400 000	3 600 000	0.875820	3 152 951
2016	4	4 000 000	-400 000	3 600 000	0.837953	3 016 631
2017	5	4 000 000	-800 000	3 200 000	0.801724	2 565 515
2018	6	4 000 000	-400 000	3 600 000	0.767060	2 761 417
2019	7	4 000 000	-400 000	3 600 000	0.733896	2 642 025
2020	8	4 000 000	-400 000	3 600 000	0.702165	2 527 795
2021	9	4 000 000	-400 000	3 600 000	0.671807	2 418 504
2022	10	4 000 000	-800 000	3 200 000	0.642761	2 056 834
2023	11	4 000 000	-400 000	3 600 000	0.614970	2 213 893
2024	12	4 000 000	-400 000	3 600 000	0.588382	2 118 174
2025	13	4 000 000	-400 000	3 600 000	0.562943	2 026 593
2026	14	4 000 000	-400 000	3 600 000	0.538603	1 938 972
2027	15	10 000 000	-800 000	9 200 000	0.515316	4 740 910
Total		66 000 000	-48 120 000	17 880 000	11.725562	0



Perle oder Flop? Was auf den ersten Blick vielversprechend aussieht, ist bei näherer Betrachtung eine Renditefalle (Foto: photocase.com).

DIETER KNAPP UND ESTHER NOTZ* •

RENDITE-FATAMORGANA. Mit den laufenden Mietzinseinnahmen aus der Immobilie den Kredit zurückzahlen, seine Rendite steigern, nebenbei Steuern sparen und in zwanzig Jahren mit hoher Wertsteigerung verkaufen? Wer von einer solchen Investition träumt, tut gut daran, vor dem Kauf betriebswirtschaftliche, steuerliche und rechtliche Aspekte gründlich abzuklären. Denn nicht jede Immobilie ist Garant für eine sichere und rentable Investition, wie das nachfolgende Fallbeispiel eines Gewerbezentrums zeigt.

Die Rentabilität entspricht einer Kennzahl, die eine Ergebnisgrösse (Output) mit einer anderen Grösse (Input) in Beziehung setzt, die zur Erzielung des Ergebnisses beiträgt. Die gängigsten beiden Renditegrössen im Immobiliengeschäft sind Brutto- und Nettorendite. Die Bruttorendite errechnet sich aus dem jährlichen Mietertrag im Verhältnis zu den Immobilienanlagekosten, ohne weitere Einflussgrössen. Die Nettorendite berücksichtigt demgegenüber Ausgaben wie Steuern, Zinsen, Liegenschaftsunterhalt usw.

Wer sich von kurzfristigen Renditeüberlegungen und tiefen Zinsen zum Kauf einer Immobilie verleiten lässt und nur auf Grundlage einer Ist-Situation entscheidet, läuft unter Umständen ins

Messer. Ein häufiger Fehler: Laufende Mieteinnahmen werden in voller Höhe als Einnahmequellen angesehen. Keine oder nur ungenügende Rückstellungen für den Unterhalt und Vernachlässigung rächen sich später doppelt. Aufgrund des fehlenden Unterhalts verändert sich die Mieterschaft, hohe Fluktuation sowie schlechte Zahlungsmoral sind die Folgen. Um die Vermietungsfähigkeit zu erhalten, sind in diesen Fällen teure Gene-

» Die Summe der diskontierten Leistungen bildet den Wert einer Immobilie.«

ralsanierungen nötig. Auch kostspielige Aus- und Umbauten können die Finanzierbarkeit und Rendite von Immobilien stark schmälern.

Fazit: Auch bei heute gut rentierenden Objekten kann es schnell eng werden. Entscheidend ist, unterschiedliche Arten von Immobilien miteinander vergleichbar zu machen und den aktuellen Zustand des Objekts sorgfältig zu beurteilen.

RENTABILITÄT MÖGLICHT GENAU BERECHNEN. In der Lehre existieren vor allem statische (Zeitpunkt Betrachtung) und dyna-

mische (Zeitraumbetrachtung) Rechenverfahren, um ein Investitionsprojekt zu beurteilen. Die dynamische Rendite – IRR für Internal Rate of Return bzw. interner

ANZEIGE



www.visualisierung.ch

Zinssatz – zeigt anders als statische Rechenverfahren, wie sich ein früher angelegter Geldbetrag in ein späteres Anlageergebnis transformiert – dies unter der Annahme, dass Einzahlungen und Entnahmen bestehen, d. h. es erfolgt eine Gewichtung der erwirtschafteten Rendite mit dem jeweils eingesetzten Kapital. Damit ist die dynamische Rendite vom Zeitpunkt der Ein- bzw. Auszahlungen abhängig. Die Vorteile der IRR sind:

- _ Die Grundlage der Betrachtung bildet der ganze Lebenszyklus der Immobilie inkl. Vorbereitungsphase (Transaktionskosten, Maklerprovision, Handänderungs- und Notariatsgebühren usw.) sowie Liquidations- oder Ausstiegsphase (Abbruchkosten).
- _ Der zeitlich unterschiedliche Anfall der Zahlungseingänge und -ausgänge wird mittels Zinseszinsrechnung berücksichtigt. Als Grundsatz gilt, dass heute verfügbares Geld mehr Wert ist als künftiges.
- _ Es können langfristig zuverlässige Prognosen berechnet werden.

IMMOBILIEN ALS RENDITEFALLE? Das nachfolgende Beispiel aus der Praxis zeigt, dass die Analyse und wirtschaftliche Bewer-

tung von Investitionsprojekten im Rahmen der finanziellen Unternehmensführung von entscheidender Bedeutung ist:

Auf den ersten Blick erscheint es für die Investment AG ausgesprochen lukrativ, das von der Textil AG zum Verkauf ausgeschriebene Gewerbezentrum in Dietikon ZH für 40 Mio. CHF zu erwerben. Denn dank der jährlichen Mietzeins-einnahmen von 4,0 Mio. CHF verspricht die Immobilie eine Bruttorendite von 10%. Die derzeitige Eigentümerin hat das Gewerbezentrum mit einem Buchwert von 45 Mio. CHF vor zwölf Jahren aus dem Bürogebäude sowie den ehemaligen Produktions- und Lagerhallen geschaffen. Heute sind dort verschiedene Gewerbetreibende sowie Dienstleister eingemietet, die über feste Mietverträge mit 10-jähriger Laufzeit und optional 5-jährige Verlängerungsrechte verfügen. Zwei der drei Wohnungen auf dem Areal werden für private Zwecke vermietet.

Auf den zweiten Blick und nach einer eingehenden Analyse der Liegenschaft zeigt sich der Investment AG ein ganz anderes Bild. Es stellt sich heraus, dass zusätzlich zu den üblicherweise anfallenden Transaktionskosten von 920 000

CHF (Grundbuch- und Handänderungsgebühren inkl. Maklerprovision) mit jährlichen Betriebskosten von 400 000 CHF zu rechnen ist. Darüber hinaus fallen alle 5 Jahre zusätzliche Unterhalts- bzw. Instandstellungskosten für das Gewerbezentrum von rund 400 000 CHF an.

Da die Investment AG die freien Cashflows im vorliegenden Fall maximal auf die Mietzeinsdauer von 15 Jahren prognostizieren kann, muss ein sogenannter Residualwert miteinbezogen werden. Dieser Wert stellt in der Regel die «ewige Rente» eines für die Zukunft repräsentativen freien Cashflows dar und betrifft im vorliegenden Fall den Landwert von 6 Mio. CHF am Ende der Nutzungs- resp. Mietzeinsdauer.

Die einzelnen Zahlungsströme werden auf den Zeitpunkt der Übernahme der Investition berechnet (Jahr 0). Zahlungen, die vor der Übernahme anfallen, werden auf den Investitionszeitpunkt aufgezinst. Zahlungen, die nach dem Kauf anfallen, werden auf diesen Zeitpunkt hin abgezinst. Als Entscheidungsgrundlage für dieses Investitionsprojekt wird der IRR herangezogen. Der IRR entspricht demjenigen Zinssatz, für den der Kapitalwert eines gebe-

ANZEIGE



Der Investitionsbedarf zeigt sich eventuell erst auf den zweiten Blick (Foto: Photocase.com).

nen Einzahlungs- bzw. Auszahlungszyklus gleich null wird, d. h. demjenigen Zinssatz, bei dem die diskontierten freien Cashflows exakt dem Kapitaleinsatz von 40,92 Mio. CHF (inkl. Transaktionskosten) entsprechen.

Die berechnete Rendite für das Gewerbezentrum berücksichtigt damit den Zeitpunkt der Liquiditätsflüsse: durch die Vereinnahmung anfallender Mietzinseinnahmen sowie den Liquidations-

„Heute verfügbares Geld ist mehr wert als Zahlungsflüsse in der Zukunft.“

erlös in Form des Landpreises am Ende der Nutzungsdauer als Einnahmen sowie als Ausgaben die Investitionssumme und der liquiditätswirksame Aufwand. Dabei werden kalkulatorische Abschreibungen und kalkulatorische Zinsen nicht berücksichtigt, da sie keine Geldflüsse darstellen.

IRR ALS WICHTIGES INDIZ FÜR DAS INVESTITIONSRISIKO. Als Indiz für das Investitionsrisiko gilt folgende Regel:

- _ Je höher der IRR, desto tiefer das Investitionsrisiko.
- _ Je tiefer der IRR, desto höher das Investitionsrisiko.

Im vorliegenden Fall liegt der IRR, der die Verzinsung des mit der Investition gebundenen Kapitals reflektiert, bei 4,5%. Die auf den ersten Blick vielver-

sprechende Bruttorendite von 10% kann sich im Fall des Gewerbezentrum also schnell in Luft auflösen. Obwohl der IRR vorliegt, ist die Evaluation nicht vollständig abgeschlossen. Dies, weil je nach Eigenfinanzierungsgrad ein anderer Zinssatz zum Tragen kommt bzw. ein IRR von 4,5%

je nach der Verzinsung, welche die finanzierende Bank für das Fremdkapital verlangt, nicht ausreicht, um den Fremdkapitalzinsen und den Amortisationsverpflichtungen nachzukommen.

In unserem Beispiel strebt die Investment AG eine Mindestverzinsung von 5,2% an. Da der berechnete IRR

tiefer liegt, ist das Projekt aus betriebswirtschaftlicher Sicht für die Investment AG ungenügend. Hierbei gilt es allerdings wie vorgängig erwähnt zu beachten, dass das aktuelle Zinsniveau eine wichtige Rolle spielt, weil der IRR im Kontext zu betrachten und damit nicht absolut gilt. Um sicher zu gehen, sollte sich die Investment AG deshalb ein umfassendes Bild verschaffen, bevor sie endgültig entscheidet, denn die Rendite wird insbesondere auch von steuerlichen Konsequenzen und Risiken wesentlich beeinflusst. Die Kernfrage in diesem Zusammenhang lautet: Ergeben sich durch den Erwerb des Gewerbezentrum allenfalls andere Vorteile, die den Kauf trotz ungenügendem IRR ratsam machen? – Antwort darauf gibt Teil 2 des Immo-Checks in der nächsten Ausgabe. ●



*** DIETER KNAPP UND ESTHER NOTZ**

Die beiden Autoren sind Partner bei Kendris AG, einem unabhängigen Schweizer Unternehmen für Trust-, Family-Office- und Treuhand-Dienstleistungen, nationaler und internationaler Steuer- und Rechtsberatung, Art Management sowie Buchführung und Outsourcing für Privat- und Geschäftskunden. www.kendris.com

Hausgemachte Knappheit

In Genf eine Wohnung zu finden, gilt unter den üblichen Budgetrestriktionen praktisch als Ding der Unmöglichkeit. Die Ursachen sind in der Überregulierung zu finden, stellt Avenir Suisse in einem Positionspapier fest.

LEERWOHNUNGSZIFFER SCHWEIZ, REGIONEN UND KANTONE

Stand 1. Juni 2012

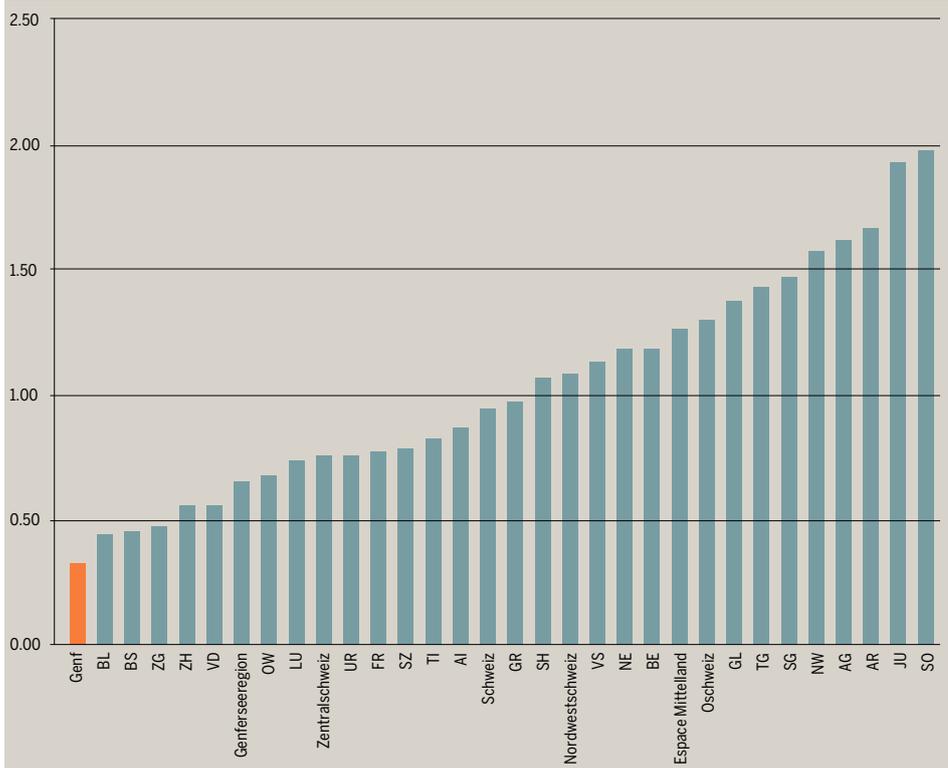


Bild: Cité Nouvelle d'Onex-Lancy (Foto: Jose Manuel).



RED.

MALAISE AM GENFER WOHNUNGSMARKT. Der Kanton Genf liegt bei den Erhebungen leer stehender Wohnungen regelmässig an erster Stelle – oder je nach Sichtweise an letzter. So auch in diesem Jahr mit einer Quote von 0,33% (siehe Grafik). Jeder einigermaßen «frei» funktionierende Wohnungsmarkt würde darauf über kurz oder lang mit einer Ausweitung des Angebotes reagieren. Nicht so jener in der Rhône-Stadt. Dieser gilt gemeinhin aus einem in die Irre gelaufenen Mieterschutz als überreguliert und investorenfeindlich. Es zieht das Kapital derzeit viel mehr in den gewerblichen Mietflächenmarkt, der von einem Nachfragewachstum profitiert. Mit diesem wirtschaftlichen Wachstum wird das Malaise am Wohnungsmarkt aber nur umso grösser. Denn irgendwo müssen die zuziehenden Arbeitskräfte wohnen. Die wirtschaftliche Standortgunst könnte sich durch die unbefriedigende Situation am Wohnungsmarkt wenden.

DISKUSSIONSPAPIER AVENIR SUISSE. Die Denkfabrik der Schweizer Wirtschaft hat ein Papier vorgelegt, das den Ursachen

„Genf und weitere städtische Gebiete der Schweiz laufen Gefahr, den Motor des Wachstums abzuwürgen.“

MARCO SALVI

der Wohnungsknappheit am Genfer Immobilienmarkt auf den Grund geht, und kommt zum Schluss, dass die Probleme hausgemacht sind.

Das Diskussionspapier «Une pénurie fait maison. Le malaise immobilier genevois: ses causes, ses remèdes» von Autor Marco Salvi zeigt, dass es zur Lösung der Wohnungskrise plausible Ansätze gibt. Denn mehr als andernorts sind die Probleme hausgemacht: Der Grundstücksmarkt ist der am stärksten regulierte der

Schweiz. Gleichzeitig wird dort jedoch am wenigsten gebaut. Im Bemühen um einen «gerechten Preis» für Grundstücke und

Mieten, das aus der Sicht von Avenir Suisse zum Scheitern verurteilt ist, behindert das Genfer System Bauprojekte und setzt Marktmechanismen ausser Kraft.

Die so geschaffene Wohnungsnot beeinträchtigt die Lebensqualität der Bevölkerung und könnte nach Avenir Suisse auf lange Sicht die Entwicklung der gesamten Métropole Lémanique gefährden.

Autor Salvi nennt in der Manier des liberal orientierten Think Tank verschiedene Lösungsansätze, wie der Wohnungsmarkt zu deblockieren wäre:

1. **Liberalisierung der Preise:** Mieten und Bodenpreise müssten die tatsächliche Knappheit an Wohnraum wider-

spiegeln. Nur so würden die richtigen Anreize für die Verdichtung der Agglomeration und die Erweiterung des Wohnangebotes gesetzt. Zudem würden Marktmieten den übermässigen Konsum an Wohnraum und Boden einschränken. Selbstverständlich dürften dabei die am stärksten Benachteiligten nicht vergessen gehen. Mit einer angemessenen Besteuerung des Bodens (Mehrwertabgabe) stünden Mittel zur Verfügung, um eine gezieltere Unterstützung der einkommensschwachen Haushalte gewährleisten zu können.

2. **Abschaffung von Bau- und Renovationshindernissen:** Von der Aufhebung des Gesetzes über den Abbruch, den Umbau und die Renovation von

Wohnhäusern (LDTR) verspricht sich die Studie ebenfalls eine Verbesserung der Vorsorgesituation. Weitere Massnahmen umfassen die gezielte Bebauung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie das Bauen in die Höhe.

3. **Anpassung der Spielregeln:** Die Studie plädiert für eine Einschränkung der Objekthilfe unter Beibehaltung der Subjekthilfe. Eine gezielte Belohnung der Gemeinden, die Wohnraum schaffen, sei ebenfalls zu erwägen. Um die Partikularinteressen einzugrenzen, müssen jedoch die massgeblichen Herausforderungen womöglich auf kantonaler Ebene gelöst werden, beispielsweise im Rahmen des kantonalen Richtplans.

4. **Entspannung der städtischen Bausituation:** Die Realisierung wichtiger innerstädtischer Bauprojekte müssten forciert werden, beispielsweise in den Stadtvierteln Praille-Acacias-Vernets (PAV), Pointe de la Jonction und Sécheron-Gare Cornavin.

Die Vorschläge von Avenir Suisse zielen darauf ab, Ventile für einen Wohnungsmarkt zu schaffen, der heute unter grossem Druck steht. Wenn entgegengesetzte Interessen aufeinanderprallen und eine rigide Wohnungspolitik lediglich auf den Schutz der Insider ausgerichtet ist, sind Auseinandersetzungen vorprogrammiert. Genf – und später weitere städtische Gebiete der Schweiz – laufen Gefahr, den Motor des Wachstums abzuwürgen, so der Autor der Studie. ●

ANZEIGE

Moderne, flexible und umfassende Immobiliensoftware.



Maschine Hall Typewriter, 1878. Die erste mobile Schreibmaschine seiner Zeit. Ein Mietvertrag zu schreiben dauerte etwas länger, sah aber sehr schön aus. Heute viel einfacher und professioneller – moderne Software vorausgesetzt. Wir haben sie.

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

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

eXtenso IT-Services AG
Schaffhauserstrasse 110
8152 Glattbrugg

eXtenso
Erweitert Ihre Leistung.

Die gemeinsame Miete

In der Miete können auf beiden Seiten eine oder mehrere Personen als Partei eintreten. Bei mehreren Personen stellt sich die Frage, in welchem Verhältnis diese zueinander stehen und wie korrekterweise in formalen und juristischen Belangen vorzugehen ist.

RAOUL FUTTERLIEB* •

EINLEITUNG. Bei einem Mietvertrag können die Parteien – sowohl auf der Vermieter- wie auf der Mieterseite – Einzelpersonen oder eine Mehrzahl von Personen sein. Klassisches Beispiel ist auf der Vermieterseite die Erbengemeinschaft, auf der Mieterseite die sogenannte Wohngemeinschaft. In solchen Fällen stellt sich die Frage, wie die Vermieter- und Mieterrechte auszuüben sind und gegen wen die andere Vertragspartei ihre Ansprüche durchsetzen kann. Nicht mit dem Thema zu verwechseln ist der Fall, dass ein Dritter (z. B. der Vater der studierenden Tochter oder der Inhaber einer juristischen Person) für die Erfüllung der Mieterpflichten (der Tochter oder der juristischen Person) die solidarische Haftbarkeit übernimmt. Dieser wird nicht Vertragspartei, sondern steht bloss neben dem Mieter als zusätzlicher Schuldner zur Verfügung.

DIE PERSONENMEHRHEIT AUF DER VERMIETERSEITE. Nebst der Erbengemeinschaft, die als Gesamthandschaft von Gesetzes wegen anstelle des Verstorbenen tritt, kann sich eine Personenmehrheit auf der Vermieterseite etwa als Miteigentümergeinschaft oder einfache Gesellschaft zusammensetzen aus natürlichen Personen, aus juristischen Personen oder aus einer Kombination beider. Hat sich die Vermietergemeinschaft nicht auf einen gemeinsamen Vertreter geeinigt, z. B. auf eine Liegenschaftsverwaltung oder im Falle einer Erbengemeinschaft auf einen Erbenvertreter, so haben ihre Mitglieder ihre Rechte gemeinsam auszuüben und bilden im Prozessfalle eine notwendige Streitgenossenschaft mit der Konsequenz, dass sie nur zusammen klagen können. Mehrere Vermieter können hinwieder einzeln ins Recht gefasst werden, da sie entweder solidarisch haften oder eine unteilbare Leistung zu erbringen haben.

Aus Sicht des Mieters gilt allerdings, dass er sich bei einem gerichtlichen Vorgehen an den oder die im Vertrag als Vermieter angeführten Personen halten darf. Figuriert dort eine einzelne Person und ist ihm der Übergang der Vermieterrechte auf eine Vermietergemeinschaft nicht mitgeteilt worden, so ist im Verfahren von Amtes wegen die entsprechende

Korrektur vorzunehmen. Umgekehrt gilt das nicht: Ist anstelle einer Einzelperson eine Vermietergemeinschaft getreten, so müssen alle Mitglieder als Kläger auftreten, gegebenenfalls über einen gesetzlichen oder gewillkürten Vertreter.

DIE MIETERGEMEINSCHAFT. Schon rein statistisch ist der Fall der Personengemeinschaft auf der Mieterseite von grösserer Relevanz. Auch hier kann sich die Gemeinschaft aus natürlichen oder – eher theoretisch – aus juristischen Personen oder aus einer Kombination von beidem zusammensetzen. Von Gesetzes wegen besteht eine Gesamthandschaft im Falle

» Bei einer Klage des Vermieters sind alle Mieter als Beklagte anzuführen.«

des Todes des Mieters, weil diesfalls die Mieterrechte auf die Erbengemeinschaft übergehen. In den meisten Fällen entsteht die Mietergemeinschaft durch den Vertragsabschluss, wenn mehrere natürliche (oder juristische) Personen den Mietvertrag auf Mieterseite abschliessen oder mit Zustimmung des Vermieters in den Vertrag eintreten. Dies gilt unabhängig davon, ob die Personengemeinschaft aus einem Ehepaar bzw. aus eingetragenen gleichgeschlechtlichen Partnern besteht, aus Konkubinatspartnern, aus Mitgliedern einer sogenannten Wohngemeinschaft oder aus einer Büro- oder Praxisgemeinschaft (in der Regel handelt es sich hier um eine einfache Gesellschaft).

Es gilt der Grundsatz, dass Mitmieter die Geltendmachung von Ansprüchen und die Erfüllung mietrechtlicher Pflichten gemeinsam vorzunehmen haben. Innerhalb der Mietergemeinschaft besteht Solidarität. Nur ausnahmsweise genügt das Handeln eines einzelnen Mitmieters. So hat jeder Mieter das Recht, die Mängelbeseitigung zu fordern und den Mietzins mit befreiender Wirkung zu zahlen.

In der Regel aber ist gemeinsames Handeln aller Mitmieter erforderlich, so etwa bei der Klage auf Anfechtung einer Mietzinserrhöhung oder auf Anfechtung des Anfangsmietzinses, bei der Mietzinsherabsetzungsklage, der Klage auf Mängelbeseitigung, auf Mietzinsreduktion und Schadenersatz infolge Mängel, bei der Mietzins hinterlegungs- und der Kündigungsschutzklage sowie derjenigen auf Herausgabe des Depots. Zulässig ist dabei, dass sich einzelne Mitglieder der Gemeinschaft durch die übrigen vertreten lassen und ebenso, dass die Gemeinschaft einen Vertreter bevollmächtigt. Grundsätzlich muss die Vollmacht

im Zeitpunkt der Ausübung eines Mieterrechtes erteilt worden sein. In einem Entscheid aus dem Jahr 2003 liess das Bundesgericht allerdings die nachträgliche Bevollmächtigung eines von zwei Mitgliedern einer einfachen Gesellschaft zu unter Hinweis auf das Verbot des über-

spitzten Formalismus (4C.236/2003) vor dem Hintergrund, dass das klagende Mitglied auch namens des anderen gehandelt hatte.

Eine Ausnahme vom Erfordernis des gemeinsamen Handelns gilt im Falle der Anfechtung der Kündigung der Familienwohnung, wenn beide Eheleute oder beide eingetragenen, gleichgeschlechtlichen Partner Mieter sind. Diesfalls hat die mietrechtliche Norm Vorrang, wonach jeder der beiden zur selbständigen Kündigungsschutzklage legitimiert ist. Umgekehrt hat sich die Klage des Vermieters gegen alle Mieter zu richten, mit Ausnahme der Klage auf Bezahlung von Mietzins und Nebenkosten, für die jedes einzelne Mitglied der Mietergemeinschaft solidarisch haftet.

VADEMEKUM DES VERMIETERS BEI EINER MIETERGEMEINSCHAFT. Nachstehend ein paar wesentliche Aspekte, die für den Vermieter einer Mietergemeinschaft von Bedeutung sind:

– Alle Mitglieder der Mietergemeinschaft sind im Vertrag als Mieter anzuführen und müssen diesen

unterzeichnen. Die Begriffe «Solidarmieter» oder «Solidarpartner» sind zu vermeiden, weil missverständlich. Soll ein Dritter neben dem Mieter für die Erfüllung der vertraglichen Pflichten haften, so ist das ausdrücklich so zu formulieren, und seine Unterschrift allein dieser Rolle gelten.

– Erklärungen des Vermieters sind zuhanden aller Mitglieder der Gemeinschaft abzugeben oder an den von allen Mietern bevollmächtigten Vertreter. Es ist nicht erforderlich, jeden Mieter separat anzuschreiben, nicht im Falle von Abmahnungen wegen Vertragsverletzung oder Zahlungsverzuges, auch nicht im Falle der Kündigung oder einer Mietzinserhöhung. Eine Ausnahme davon gilt bei

der Familienwohnung im Falle des Zahlungsverzuges oder der Kündigung. Sind beide Ehegatten oder eingetragene gleichgeschlechtliche Partner Mieter, so muss die Abmahnung unter Kündigungsandrohung im Falle des Zahlungsverzuges und ganz allgemein die Kündigung separat an beide Mieter versandt werden.

- Bei einer Klage des Vermieters sind alle Mieter als Beklagte anzuführen.
- Erklärungen der Mieter müssen von allen ausgehen bzw. unterzeichnet sein oder aber von ihrem Bevollmächtigten. Dies gilt nicht bei Mängelrügen.
- Klagen der Mieter, auch solche, mit denen eine Verwirkungsfrist wahrgenommen wird (Kündigungsschutz,

Mietzinsanfechtung, Mietzinsreduktion, Hinterlegungsklage) müssen im Namen aller Mieter oder ihres Bevollmächtigten eingereicht werden. Fehlt die Unterschrift eines Mieters unter einer Eingabe oder auf der Vollmacht eines Bevollmächtigten, so hat die Schlichtungsbehörde Frist zur Behebung des Mangels anzusetzen. Dasselbe gilt sinngemäss bei einem mündlich zu Protokoll gegebenen Schlichtungsgesuch. ●



***DR. IUR. RAOUL FUTTERLIEB**
Der Autor ist Rechtsanwalt in Zürich,
Mitverfasser des SVIT-Kommentars und
Redaktor von «MietRecht Aktuell».



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

Jetzt Aktion
brenneraustausch.ch

WALTER MEIER MACHT DEN
UNTERSCHIED – SEIT 1937
75 JAHRE

WIR MACHEN DEN
UNTERSCHIED

WÄRME/KLIMA/SERVICE

**walter
meier**

Gleichviel Licht mit 75 Prozent wen

Bei der Beleuchtung in Schweizer Wohnungen kann mit der Umrüstung auf Licht emittierende Dioden (LED) massiv Strom gespart werden – eine Zürcher Altstadtwohnung als konkretes Beispiel.



REDUKTION VON 993 WATT AUF 233 WATT					
Brenndauer pro Lampe/Leuchte: 750 Std. pro Jahr; Strompreis: 20 Rp./kWh					
Raum	Leuchtentyp	vorher		nachher	
		Lampentyp	Leistung (Watt)	Ersatztyp	Leistung (Watt)
Wohnzimmer	Stehleuchte	1 Halogenstab	300	1 FL-Röhre	58
	Stehleuchte	2 Sparlampen	24	unverändert	24
	Leseleuchte	1 Halogenspot	50	1 LED-Spot	8
	Esstischleuchte	4 Halogenspots	140	LED-Leuchte	20
Schlafzimmer 1	Deckenleuchte	2 Sparlampen	30	unverändert	30
	Leseleuchte	1 Halogenlampe	20	LED-Leuchte	5
	Leseleuchte	1 Halogenlampe	20	LED-Leuchte	5
Schlafzimmer 2	Deckenleuchte	4 Halogenspots	140	4 LED-Spots	20
	Leseleuchte	1 Halogenlampe	20	LED-Leuchte	4
	Arbeitsleuchte	1 Halogenlampe	50	LED-Leuchte	12
Schlafzimmer 3	Deckenleuchte	1 Sparlampe	15	unverändert	15
	Leseleuchte	1 Halogenlampe	20	LED-Leuchte	4
	Arbeitsleuchte	1 Halogenlampe	50	LED-Leuchte	12
Korridor	Deckenleuchte	6 Halogenspots	210	6 LED-Spots	30
Küche	Deckenleuchte	1 FL-Röhre	15	unverändert	15
	Küchenschrank	4 Halogenspots	140	4 LED-Spots	28
Bad / WC	Spiegelschrank	1 FL-Röhre	20	1 FL-Röhre	20
	Deckenleuchte	1 Glühlampe	60	Demontage	0
Leistung total (Watt)			1324	310	
Stromverbrauch pro Jahr (kWh)			993	233	
Stromkosten (Fr. / Jahr) ¹			199	47	
Einsparung Stromkosten (Fr. / Jahr)				152	

Links: LED-Esstischleuchte, im Hintergrund LED-Arbeitsleuchte (Bild: Baltensweiler). Rechts: Aufstellung der Stromersparnis im Rechenbeispiel.

ARMIN BRAUNWALDER* •
«FLIEGENGRILL». Im Wohnzimmer der Zürcher Altstadtwohnung mit 4½ Zimmern wirft in einer Ecke die Halogen-Stehleuchte ihr grelles Licht an die Decke. Das ist ein grosser Stromfresser. Stefan Gasser, Beleuchtungsexperte bei der Schweizerischen Agentur für Energieeffizienz (S.A.F.E.), nennt den Deckenstrahler nur «Fliegengrill». Wenn der Halogenstab brennt, wird er so heiss, dass alles geröstet wird, was sich darauf verirrt.

Über dem Esstisch hängt eine elegante Pendelleuchte mit vier Halogenspots. Und beim Sofa sorgt eine Leuchte mit Halogenspot für gutes Licht beim Lesen. Auch diese Spots fressen sehr viel Strom. Insgesamt verbrauchen acht Lampen im Wohnzimmer 385 Kilowattstunden (kWh) Strom – die Hälfte davon alleine der Halogen-Deckenstrahler.

Ähnlich sieht es in den drei Schlafzimmern aus: Die Lese- und Arbeitsleuchten sind durchwegs mit stromfressenden Halogenlampen ausgerüstet, eine der drei Deckenleuchten mit Halogenspots. In zwei Deckenleuchten sind Sparlampen eingeschraubt. Die Bilanz hier: Dreizehn Lampen verbrauchen 274 kWh pro Jahr.

Weiter geht's durch den Korridor: Erhellert wird er durch sechs Halogenspots in der Deckenleuchte. In der Küche brennen über der Arbeitsfläche bei der Küchenkombination vier Halogenspots. Das sind nochmals zehn Stromfresser. Immerhin: Die Deckenleuchte über dem Küchentisch wird mit einer stromsparenden Leuchtstoffröhre betrieben. Auch am Spiegelschrank im Badzimmer sorgt eine solche Sparröhre für Licht. An der Decke hängt noch eine Leuchte mit Glühlampe. Auch sie gehört

zu den Stromfressern. Die dreizehn Lampen und Spots in Korridor, Küche und Bad bringen es auf einen Verbrauch von 333 kWh. – Gesamtbilanz: Die 34 Lampen und Spots in der Wohnung verbrauchen pro Jahr 993 kWh.

ERSPARNIS OHNE KOMFORTEINBUSSE. Wieviel davon lässt sich durch effiziente Leuchtmittel einsparen? S.A.F.E.-Experte Gasser hat diese Wohnung vollständig auf Effizienz getrimmt und konsequent mit stromsparenden Leuchtmitteln ausgestattet, wie sie von der Stromspar-Website www.topten.ch gelistet werden (vgl. Tabelle).

– **Wohnzimmer:** Nur noch ein Fünftel des Verbrauchs. Den Halogen-Deckenstrahler ersetzt Gasser durch eine Stehleuchte mit Leuchtstoffröhre. Die vorhandene Stehleuchte mit Sparlampen bleibt. Über dem Ess-

iger Strom

tisch hängt neu eine LED-Leuchte. Der Halogenspot in der Leseleuchte wird durch einen LED-Spot ausgetauscht. LED sind so effizient wie Sparlampen. Qualitativ gute LED erzeugen ebenso schönes Licht wie Ha-

LUMEN STATT WATT

Das Beispiel der umgerüsteten Altbauwohnung zeigt, dass sich der Stromverbrauch für die Wohnraumbelichtung durch effiziente Leuchtmittel auf einen Viertel reduzieren lässt. Die Frage ist jedoch: Wie steht es mit der Lichtmenge und der Lichtqualität? Die Schlüsselgrösse einer effizienten Wohnraumbelichtung heisst «Lumen pro Watt» (lm/W). Je grösser die erzeugte Lichtmenge (Lumen) pro verbrauchte Stromeinheit (Watt), desto effizienter ist die Lichtausbeute. In dieser Hinsicht sehen Glühbirnen, Halogen-Glühlampen, Halogen-Spots (Niedervolt) oder Hochvolt-Halogenlampen alt aus. Sie haben eine Lichtausbeute von 12 bis 20 lm/W. Sie stehen damit weit hinter Leuchtstoffröhren (70 bis 100 lm/W) und Sparlampen, LED-Lampen sowie LED-Spots (50 bis 90 lm/W). Die Lichtmenge im Musterhaushalt hat sich mit dem Lampen- und Leuchtenwechsel zwar von 24 000 Lumen auf 19 000 Lumen reduziert. Für das Auge ist das jedoch kaum wahrnehmbar. Auch die Behaglichkeit leidet nicht. Sämtliche Lampen und Leuchten erzeugen Licht in der glühlampenähnlichen Qualität «warmweiss».

logen- oder Glühlampen. Das Ergebnis: Der Stromverbrauch sinkt von 385 auf 83 kWh.

- **Schlafzimmer:** Verbrauch um 70% reduziert. Die Arbeits- und Leseleuchten werden durch LED-Leuchten ersetzt. Die vier Halogenspots in einer der drei Deckenleuchten tauscht Gasser durch LED-Spots aus. Das Ergebnis: Ein Stromverbrauch von 80 kWh statt 274 kWh.
- **Korridor, Küche, Bad:** Knapp 80% Reduktion. Gasser tauscht die insgesamt zehn Halogenspots im Korridor und in der Küche durch LED-Spots aus. Die Deckenleuchte mit Glühlampe im Bad wird demontiert – die Beleuchtung ist auch so völlig ausreichend. Das Ergebnis: Der Stromverbrauch beträgt nur noch 70 statt 333 kWh.

Die Gesamtbilanz nachher: Die Beleuchtung der ganzen Wohnung braucht nur

noch so viel Strom wie vorher der Halogen-Deckenstrahler im Wohnzimmer alleine benötigte. In Franken ausgedrückt: Die Stromkosten sinken von rund 200 CHF auf knapp 50 CHF pro Jahr. Jahr für Jahr spart die neue Beleuchtung somit rund 150 CHF ein. ●

LICHT-CHECK

Auf der Stromspar-Website www.topten.ch sind die effizientesten Lampen und Leuchten einfach zu finden. Sie müssen hohe Qualitätsanforderungen erfüllen; diese sind in den Auswahlkriterien transparent deklariert. Auf der Einstiegsseite von www.topten.ch gibt es auch einen einfachen Licht-Check für die Wohnraumbelichtung. Der Check zeigt Ihnen den aktuellen Verbrauch und die Einsparung durch effizientere Lampen und Leuchten in Kilowattstunden und Franken pro Jahr.



*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

ANZEIGE



Mehr Optionen bei der Immobilienbewirtschaftung

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

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



IMMO
INFORMATIK AG

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

www.wvimmo.ch
info@wvimmo.ch

RICHTIG GEPLANT: WÄSCHEPFLEGE MIT SCHULTHESS.



Ein Mehrwert im Mehrfamilienhaus!

Einfache Bedienung in 17 Sprachen

Langlebigkeit made in Switzerland

prePaid-Card-System: 100%ige
Kostentransparenz auf dem Display

Energy-Label A+++

Dichtes Servicenetz in der ganzen Schweiz,
7 Tage/24h für Sie da: Tel. 0844 888 222



SCHULTHESS

Wäschepflege mit Kompetenz

www.schulthess.ch

Gute Noten für LED-Spots

Gute LED-Spots brauchen den Vergleich mit Halogen-Spots nicht zu scheuen. Das zeigt ein Test der Schweizerischen Agentur für Energieeffizienz in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Metrologie. Bei den Produktinformationen gibt es Verbesserungsbedarf: Alle Deklarationen waren lückenhaft.

ARMIN BRAUNWALDER •

LEUCHTMITTEL DER ZUKUNFT. Licht emittierende Dioden (LED) sind wohl das Leuchtmittel der Zukunft. Hocheffizient, brillante Lichtqualität, noch längere Lebensdauer als Sparlampen: Mit solchen Attributen wird mittlerweile eine unüberschaubare Zahl von LED-Lampen beworben. Doch welche Produkte halten, was sie versprechen? Für Konsumenten ist es kaum möglich, in diesem Lampen-Dschungel den Durchblick zu haben. Lichtexperte Stefan Gasser von der Schweizerischen Agentur für Energieeffizienz (S.A.F.E.) hat in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Metrologie (Metas) zehn LED-Spots getestet. Im sogenannten Goniophotometer – einem speziellen Messgerät des Metas – wurden nach den international gültigen Normen jeweils parallel vier Typen desselben Fabrikats ausgemessen. Die Tests sollten zeigen, ob die LED-Spots als Ersatz für herkömmliche Halogenspots taugen. Deshalb wurden auch je drei identische Halogen-Fabrikate mit Leistungen von 35 Watt und 50 Watt gemessen. Diese Halogenspots stammten aus dem untersten Preissegment.

Die Testergebnisse zeigen ein differenziertes Bild: Ein LED-Spot erreichte die Note «sehr gut», fünf schnitten mit «gut» ab und vier LED konnten als «genügend» bewertet werden (siehe Tabelle). Diese Bewertungen sind das Resultat aus dem Vergleich der Messergebnisse mit den vorgängig definierten Testkriterien:

- **Lichtstrom (Lumen):** Mindestens 200 Lumen. Der Lichtstrom ist die gesamte Lichtmenge, die eine Lampe abgibt.
- **Lichtausbeute, Lumen pro Watt (lm/W):** Mindestens 40 lm/W. Das ist das Mass für die Energieeffizienz. Damit wird die erzeugte Lichtmenge pro verbrauchtem Watt berechnet.
- **Lichtstärke (Candela):** Mindestens 500 Candela. Damit geben die Hersteller die Lichtintensität am hellsten Punkt an. Sie ist abhängig davon, wie breit das Licht abgestrahlt wird. Je breiter der Winkel, desto geringer die Lichtstärke.
- **Farbtemperatur (Kelvin):** Maximal 3200 Kelvin. 2700 bis 2800 Kelvin entsprechen warmweissem Licht, wie man es von Glühlampen gewohnt ist. Je höher die Farbtemperatur, desto höher die Effizienz. Mit zunehmender Farbtemperatur wird das Licht jedoch immer bläulicher und in der Wahrnehmung kälter.
- **Farbwiedergabeindex (Ra):** Mindestens 80 Ra. Je höher dieser Index, desto natürlicher erscheinen die Farben. Zum Vergleich: Halogenlampen haben einen Index von gegen 100 Ra.

Bewertet wurden die Resultate für die Lichtausbeute (Energieeffizienz) mit

Note	6	5	4	3
Lichtausbeute	> 55	> 45	> 35	> 25
Farbwiedergabe	> 88	> 83	> 78	> 73
Farbtemperatur	< 2800	< 3000	< 3200	< 3400

50%, diejenigen für Farbtemperatur und -wiedergabe mit je 25%. Nicht benotet wurde die Lichtstärke. Die Abstrahlwinkel der verschiedenen Produkte waren zu unterschiedlich und damit nicht direkt vergleichbar.

» Die Messergebnisse weichen nach unten und oben ab.«

DEKLARATIONSMÄNGEL. Bei keinem Testprodukt waren auf der Verpackung alle verlangten Anforderungen deklariert. Zudem zeigten die Messungen bei deklarierten Werten teilweise erhebliche Abweichungen. Die grössten Differenzen gab es bei der Lichtstärke. So gibt beispielsweise Megaman für den 7-Watt-Spot auf der Verpackung eine Lichtstärke von 600 Candela an – gemessen wurden effektiv 427, also knapp 30% weniger. Für den Spot von General Electric wird die Leistung auf der Verpackung mit 7 Watt deklariert. Gemessen wurden 5,9 Watt – 15% weniger.

Es gibt aber auch den umgekehrten Fall: Gemäss Verpackungsdeklaration beträgt die abgegebene Lichtmenge des LED-Spots Deltalux 185 Lumen. Die Messung ergab jedoch 209 Lumen. Auch die Energieeffizienz ist mit 55 Lumen pro Watt deutlich höher als angegeben (46 Lumen).

Weitere effiziente LED-Lampen und -leuchten finden Sie auf der Stromspar-Website www.topten.ch

AUSWERTUNG DER LED-MESSUNG

Messergebnisse Metas

	LED-Ersatz für 50 Watt Halogenspot			LED-Ersatz für 35 Watt Halogenspot						Halogenspots		
	Megaman 8W	Philips 7W	Osram 10W	Onlux 4W	Onlux 4W	Onlux 4W	Philips 5.5W	GE 7W	Osram 5W	Megaman 7W	35W	50W
Bezeichnung	LED PAR20	Master LEDspotMV	PARATHOM PRO PAR16	DeltaLux 400D	BijouLux 16	Florett	Master LEDspotMV	LED 7W R63 WFL	PARATHOM PAR16	LED PAR16	Halogen Reflektor	Halogen Reflektor
Sockel	E27	GU10	GU10	GU10, E14, E27	GU10, E14, E27	GU10, E14, E27	GU10	E27	GU10	GU10	GU10	GU10
Preis (CHF)	48	50	59	40	44	44	39	59	37	39	Billigspot	Billigspot
Lichtstrom (lm)	397	304	339	209	216	202	268	229	216	196	212	346
Lichtausbeute (lm/W)	53	46	37	55	53	51	49	39	43	30	6	7
Farbwiedergabe (Ra)	81	85	79	83	84	79	81	81	82	86	99	99
Farbtemperatur (K)	2948	3108	3002	2785	2890	2769	2767	2578	3028	3019	2624	2683
Gesamtnote	4.8	4.8	4	5.8	5	5	5	4.5	4	3.8	3.5	3.5

Notenskala: 5.4 – 6.0 = sehr gut / 4.7 – 5.3 = gut / 3.8 – 4.6 = genügend / 3.0 – 3.7 = ungenügend

Ist das Klimaziel erreichbar?

Credit Suisse hat in Zusammenarbeit mit dem WWF den Gebäudepark des Real Estate Asset Management Schweiz auf die Erreichbarkeit der Schweizer Klimaziele aus einer technischen und ökonomischen Sicht beleuchtet. Das Ergebnis stimmt optimistisch – und doch auch nicht.

TECHNISCHES EINSARPOTENZIAL UND IRR DER REDUKTIONSMASSNAHMEN

Quelle: WWF/CS

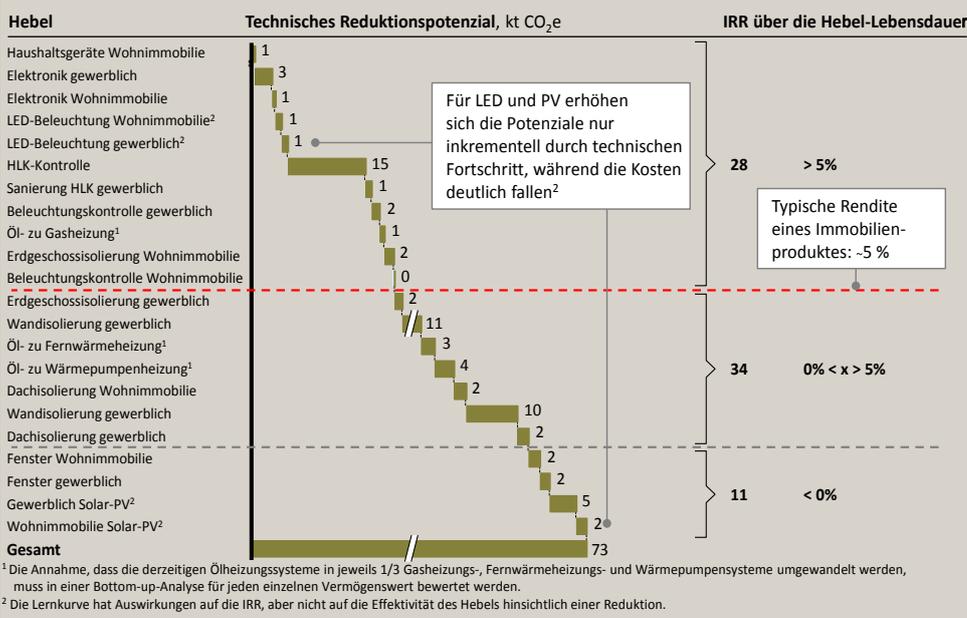


Bild rechts: Das Anfang Oktober 2012 eröffnete «Foyer» Zug – ein ökologisches Vorzeigebauwerk von Credit Suisse

RED. ●.....
DAS ZWEI-GRAD-ZIEL. In den Klimabschlüssen von Cancún im Jahr 2010 wird das Ziel festgehalten, den globalen Temperaturanstieg auf 2 Grad Celsius über dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen. Langfristig ist für dieses Zwei-Grad-Ziel bis 2050 eine weltweite CO₂-Reduktion von 55% oder 28 Gigatonnen, bezogen auf das Niveau der Emissionen des Jahres 2010, nötig, um den Temperaturanstieg mit einer Wahrscheinlichkeit von 50% auf 2 Grad zu begrenzen.

Das politisch vereinbarte Schweizer Reduktionsziel erfordert eine inländische Reduktion um 20%, bezogen auf das Emissionsniveau des Jahres 1990, oder ungefähr 21% gegenüber dem Emissionsniveau des Jahres 2010. Zusätzlich hat die Schweizer Regierung die Option, das Ziel auf zusätzliche 20% – maximal 75% davon können durch Massnahmen ausserhalb der Schweiz ausgeglichen werden – bis zum Jahr 2020 zu erhöhen.

Beim Erreichen der CO₂-Reduktionsziele spielen die Immobilienemissionen eine besonders wichtige Rolle, da sie nicht mit grenzüberschreitender Mobilität oder grenzüberschreitendem Handel verbunden und daher direkt lenkbar sind.

Folglich muss die notwendige Reduktion der Immobilienemissionen, im Vergleich zu anderen Sektoren, höher sein und dazu früher erreicht werden. Der Immobiliensektor könnte deshalb vor der Situation stehen, seine Emissionen um deutlich mehr als die 55 % verringern zu müssen.

75 BIS 100% EMISSIONSREDUKTION. Um die Auswirkungen der Zwei-Grad-Forderung für den Schweizer Immobilienmarkt zu beurteilen, haben Credit Suisse in Zusammenarbeit mit dem WWF das schweizerische Immobilienportfolio des Real Estate Managements (REAM) von Credit Suisse analysiert. Das Portfolio umfasst 828 Immobilien von insgesamt über 1100 Immobilien im Schweizer Portfolio mit einem Investitionswert von ungefähr 15,3 Mrd. CHF und Emissionen von 167 Kilotonnen CO₂, von denen die Emissionen aus Heizung, Lüftung und Klimatisierung (HLK) 100 Kilotonnen ausmachen.

Das global formulierte Zwei-Grad-Szenario bedeutet ein CO₂-Reduktionsziel für das REAM-Portfolio von 120

bis 167 Kilotonnen CO₂ oder 75 bis 100% der derzeitigen Treibhausgas-Emissionen aus dem HLK- und Elektrizitätsverbrauch bis 2050.

Diesem Reduktionsziel stellen die Autoren das technisch und ökonomisch Machbare gegenüber. Um das Einsparpotenzial zu berechnen, ist eine Top-down-

» Um die Anforderungen des Zwei-Grad-Ziels zu erfüllen, müsste die Credit Suisse ihr gesamtes technisches Reduktionspotenzial ausschöpfen.«

FAZIT DER STUDIE

Analyse durchgeführt und alle strukturellen Mittel für eine CO₂-Reduktion geprüft worden. Die wichtigsten Hebel sind Gebäudehüllen, HLK, Beleuchtung/Elektronik, Haushaltsgeräte und Photovoltaik. Die Berechnung ergibt, dass rund 73 Kilotonnen oder 44% CO₂ reduziert

CS DURCHFORSCHT PORTFOLIO



- Der Austausch von Ölheizungen (hin zu Fernwärme, Wärmepumpe, Gas) ist mässig attraktiv (2 bis 11% IRR) und trägt 12% zur Reduktion bei.
- Am wenigsten attraktiv sind Dach-Photovoltaikanlagen, da sie derzeit keine positive Rendite bringen (-2% IRR). Diese Technologie wird jedoch bis 2020 erheblich billiger, was zu positiven Renditen führen wird (8% IRR). Die Photovoltaik trägt 10 % zur CO₂-Reduktion bei.

DAS FINANZIERBARE. Aufgrund der Markt- und Regulierungsbedingungen kann das REAM somit nicht das gesamte technische Potenzial des analysierten Immobilienportfolios ausschöpfen. Eine strikte Anwendung von Rentabilitätsüberlegungen würde das CO₂-Reduktionspotenzial um 15% verringern, wenn positive Renditen erforderlich wären, und um 62%, wenn Renditen von 5% erforderlich wären.

Im Weiteren spiegeln die Kapitalrenditeaussicht nicht die Wirklichkeit der Mietobjektpreise und -nutzung wider. Auch finanziell attraktive Projekte könnten am Ende nicht umgesetzt werden oder könnten keine technischen Einsparungen bringen. Insgesamt liegt ungefähr 12% des Reduktionspotenzials derzeit ausserhalb der Kontrolle des Eigentümers, da sie sich auf die Auswahl der Beleuchtung, Elektronik oder Haushaltsgeräte durch die Mieter beziehen. Zudem erzeugen Investitionen wie die Sanierung von Gebäudehülle oder HLK-Anlagen zwar reale Renditen, aber die Investition wird vom Eigentümer getragen, während der Energieeinsparungsvorteil beim Mieter anfällt. Deshalb hängt die Attraktivität der Investition für einen Immobilieninvestor nicht nur von der Kapitalrendite ab, sondern auch von der Fähigkeit, diese Investitionen über höhere Nettomieten auszugleichen.

Die Studie kommt zum Schluss, dass erhebliche Änderungen im regulatorischen Umfeld notwendig sind, damit ein professioneller Investor – ganz zu schweigen von einem privaten Gebäudeeigentümer – ein technisches Reduktionspotenzial ausschöpft.

Credit Suisse / WWF: «Die Dekarbonisierung des Schweizer Immobiliensektors – Fallstudie Credit Suisse». August 2012.

werden könnten. Die Investitionskosten, um diese Reduktion zu erreichen, belaufen sich auf geschätzte 1,0 bis 1,5 Mrd. CHF. Davon erzeugt der Grossteil positive, aber relativ niedrige Renditen:

- 10% der Investition mit Renditen über 5%, für 28 Kilotonnen CO₂
- 74% der Investition mit Renditen zwischen 0 und 5%, für 34 Kilotonnen CO₂
- 16% der Investition mit negativen Renditen, für 11 Kilotonnen CO₂

Die analysierten Ansätze unterscheiden sich stark hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen und ökologischen Attraktivität:

- Der attraktivste Hebel ist die HLK-Kontrolle – wirtschaftlich attraktiv (99% Internal Rate of Return, IRR) und verantwortlich für 21% der gesamten Reduktion.
- Massnahmen beim Stromverbrauch (z. B. Haushaltsgeräte, Elektronik, Beleuchtung) sind finanziell attraktiv (>100% IRR) und tragen zu 12% zur gesamten Reduktion bei.
- Eine Gebäudehülle (z. B. Hausdach, Isolierung, Fenster) ist für eine Reduktion höchst effektiv (45% der gesamten Reduktion), aber finanziell weniger attraktiv (durchschnittlich 2,4% Rendite).



Lichthof im Credit Suisse Hauptsitz

● **Das Real Estate Asset Management der Credit Suisse hat im Juli 2012 ein Programm zur systematischen Reduktion von CO₂-Emissionen in rund 1000 Liegenschaften ihrer Immobilienanlageportfolios gestartet.**

2010 hat das REAM von Credit Suisse entschieden, für alle Neubauten das Gütesiegel Greenproperty oder vergleichbare Standards anzustreben. Diese Initiative wird mit den gemeinsam mit Siemens Schweiz und Wincasa gestarteten Betriebsoptimierungen weiter bestärkt.

Die Möglichkeiten der systematischen Überprüfung in Bezug auf Einsparungs- und Optimierungsmöglichkeiten in Bestandesliegenschaften waren bisher nur im beschränkten Mass vorhanden. Deshalb hat das REAM zusammen mit Siemens Schweiz und Wincasa ein 5-Jahre-Programm gestartet, um den Verbrauch sowie CO₂-Emissionen im Betrieb systematisch zu reduzieren. Das Ziel dieses Programms ist es, im Schnitt über alle Ge-

bäude mindestens 10% CO₂ einzusparen, dies entspricht rund 13 000 Tonnen CO₂.

Die rund 100 Gebäude mit dem grössten Energieverbrauch werden an das Advantage Operation Center (AOC) von Siemens angeschlossen. Dieses kann so jederzeit online den Energieverbrauch der Gebäude detailliert überwachen und bei Abweichungen vom Soll-Wert sofort korrigierend eingreifen. Die weiteren rund 900 Gebäude werden jährlich anhand ihrer Energieverbrauchsdaten auf Energieeffizienz untersucht. Jedes Gebäude wird durch Energieingenieure geprüft und der Betrieb systematisch vor Ort optimiert. Sollte beispielsweise festgestellt werden, dass festgelegte Betriebszeiten der Lüftung nicht dem tatsächlichen Arbeitsalltag der Gebäudenutzer entsprechen oder Räume zu stark beheizt, aber gleichzeitig zu schwach genutzt werden, kann der Energieverbrauch entsprechend optimiert werden. Grössere Energiesparmassnahmen führt der zuständige Betreiber aus. ●

Qualität ist mehr als das Produkt

Gute Fenster bauen ist das eine. Aber auch die Fähigkeit, die Fenstersanierung im Vorfeld und an der Liegenschaft selber tadellos zu organisieren und durchzuführen, sind wichtige Entscheidungskriterien bei der Auswahl des Fensterpartners – vor allem bei bewohnten Liegenschaften.



Mietliegenschaften Choerenmattstrasse, Berikonm, und Tour d`Onex, Onex GE, nach umfassenden Fenstersanierungen.

ELYNE HAGER* •

ZUERST DAS FENSTER... Der Startschuss zu einer Fenstersanierung liegt bei der Wahl der Art der Fenster. Holz-Aluminium oder Kunststoff. Aus Betrachtung der Energieeffizienz sind beide Fensterarten ebenbürtig. Aus optischer Sicht spricht mehr für das Fenster aus Holz-Aluminium. Innen und aussen können unterschiedliche Farben gewählt werden. Wird das Kunststoff-Fenster aussen ebenfalls mit Aluminium versehen, hebt sich der Vorteil des Holz-Aluminium-Fensters wieder auf. Eine Einschränkung der Farbwahl für Kunststoff-Fenster bleibt aber bestehen.

Die Materialisierung hat auch Einfluss auf die Dimensionen der Fenster. In Holz-Aluminium können grossflächigere Fenster hergestellt werden als in Kunststoff. Das Material bestimmt auch den Preis. Das Kunststoff-Fenster ist tendenziell günstiger.

Ist der Materialentscheid gefallen, ist das Augenmerk auf den Fenstertyp

zu richten. Hier stellt sich der Liegenschaftsverwaltung die Frage, ob sie das komplette Fenster ersetzen will oder ob sie von der gesunden Bausubstanz profitieren möchte. Die erste Variante ist selbstredend die umfassendere. Beim sogenannten Vollrahmenersatz wird der ganze Fensterrahmen aus dem Mauerwerk herausgebrochen. Fensterbänke,

» Eine sorgenfreie Fensterrenovation für den Verwalter und den Bewohner liegt uns am Herzen.«

Radiatoren und Storen müssen dazu in den meisten Fällen entfernt werden. Logische Folge ist eine längere Bauzeit. Vor allem bei bewohnten Liegenschaften eine Belästigung für die Nutzer.

Einfacher gestaltet sich die Anwendung der Wechselrahmenfenster oder Renovationsfenster. Dieses Prinzip basiert auf dem zurecht geschnittenen, bestehenden Fensterrahmen. Dieser Fenstertyp lässt die Peripherie unangetastet. Radiatoren, Storen, Fensterbänke bleiben an Ort. Nichts muss entfernt werden. Zudem bleibt auch das Mauerwerk unbeschadet. Diese Art der Fensterrenovation ist aus organisatorischer und preislicher Betrachtung die effizienteste. Keine Handwerker, ausser der Fensterbauer. Keine Nebenkosten für Entfernung und wieder Anbringung der Peripherie oder Reparaturen von Schäden durch diese vor- und nachgelagerten Prozesse. Handicap dieser Variante: Je nach Fensterkonstruktion verliert man Licht. Ein genaueres Nachfragen beim Fensterbauer lohnt sich.

Ob Fenster aus Kunststoff oder aus Holz-Aluminium. Ob Vollrahmenersatz oder Renovationsfenster: Alle Varianten sind inzwischen als Minergie zertifizierte Fenster erhältlich. Nicht jeder

Fensterbauer bietet aber alle erwähnten Fensterarten an und nicht jeder mit Minergie-Zertifikat.

... DANN DER RICHTIGE PARTNER. Ist die Wahl des Fensters getroffen, gilt es einen Partner zu finden, der die geeigneten Projektmanagement-Fähigkeiten mitbringt. Gerade bei grossen, beziehungsweise hohen Liegenschaften muss geklärt werden, wie die oberen Geschosse beliefert werden. Je nach Windverhältnissen in diesen Höhen können Kräne nicht als Transportmittel dienen. Eventuell sind Fassadenlifte anzubringen. Es stellt sich auch die Frage der An- und Weglieferung der neuen und alten Fenster. Gerade bei Liegenschaften in Städten oder sonst stark frequentierten

Orten ist der Platz für die Zwischenlagerung der neuen und alten Fenster nicht oder kaum vorhanden. Der Fensterbauer muss ebenfalls die Entsorgung der alten Fenster koordinieren. Das Recycling der Fenster sollte Aufgabe des Fensterbauers sein.

Es ist zentral, bei der Wahl des Partners zu klären, wie lange er für das Projekt vor Ort braucht. Die Emissionszeit soll so kurz wie möglich sein. Der Aufwand für den Verwalter und vor allem auch für die Bewohner der Liegenschaft soll so gering wie möglich gehalten werden. Effizienz in der Planung und Durchführung sind gefragt. Eine Abstimmung aller Beteiligten und eventuell auch ein Durchspielen der Eins-zu-eins-Situation im Vorfeld ist daher von grossem Vorteil.

Je mehr beim Fensterbauer im Werk vormontiert werden kann, je einfacher auch die Sanierung vor Ort.

Ziel ist und bleibt: Der Wert der Liegenschaft muss mit der Fenstersanierung mindestens erhalten bleiben. Die Nutzung des Gebäudes darf während der Sanierung so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Der Aufwand der Abwicklung der Fenstersanierung soll so gering wie möglich und mit dem Kosteneinsatz im Gleichgewicht sein. ●



***ELYNE HAGER**

Die Autorin ist Leiterin Marketing beim Fensterhersteller. www.4-b.ch

ANZEIGE

Alles unter Dach und Fach.

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

Karrierebegleitend studieren: fh-hwz.ch

HWZ | Hochschule für
Wirtschaft Zürich

Abschaffung des Eigenmietwertes

Das Swiss Real Estate Institute hat Anfang September zum Podiumsgespräch über die Abschaffung des Eigenmietwertes ins Auditorium der HWZ eingeladen. Reto Lipp leitete die Diskussion mit Wirtschafts- und Steuerexperten.



Angeregte Diskussion auf dem Podium und interessierte Zuhörer im Auditorium

PETER ILG*

MITTEL ZUR FINANZMARKTSTABILITÄT? Im vergangenen März publizierte die Arbeitsgruppe Finanzmarktstabilität ihren Bericht. Die prominent besetzte Arbeitsgruppe mit Bundesrätin Widmer Schlumpf, Thomas Jordan, SNB, und Patrick Raaflaub, Finma, hatte den Auftrag zu analysieren, welche Lehren aus der Finanzmarktkrise gezogen werden sollten. Im Bericht wurde unter anderem festgehalten, dass «finanzpolitische Anreize, die eine übermässige Verschuldung der Haushalte fördern, zu vermeiden sind». Entsprechend hat die Arbeitsgruppe vorgeschlagen, die Besteuerung des Eigenmietwertes und den Hypothekarzinsabzug abzuschaffen.

Dieses wirtschaftspolitische Thema könnte einen merklichen Einfluss auf einzelne Industrien haben: Neben der Bauindustrie könnte die Bankenindustrie doppelt betroffen sein, da Privatkunden ihre Portefeuilles auflösen und Hypotheken zurückzahlen könnten.

Die Diskussion zu diesem Thema tangiert aber auch die sozialpolitische Ebene. So hatte das Bundesgericht bereits 1986 zu entscheiden, ob eine Verletzung der Gleichstellung der Schweizer Bürger vorliege, wenn Mieter den Mietzins steuerlich nicht abziehen können, Eigenheimbesitzer aber Hypothekarzins und Unterhaltskosten ohne eine Gegenrechnung eines Eigenmietwertes abziehen dürfen. Das Bundesgericht sah damals das Gebot der Gleichbehandlung verletzt.

Die jüngste Abstimmung über die Initiative «Sicheres Wohnen im Alter» zeigt die anhaltende sozialpolitische Relevanz. Dabei musste das Volk entscheiden, ob Eigenheimbesitzer über 65 Jahre die Möglichkeit haben sollten, sich von der Eigenmietwertbesteuerung und dem Hypozinsabzug zu lösen. Die Initiative wurde Ende September bekanntlich nur relativ knapp abgelehnt.

„Sinkende Verkehrswerte bei steigenden Zinsen könnten destabilisierende Entwicklungen am Immobilienmarkt auslösen.“

ARBEITSGRUPPE FINANZMARKTSTABILITÄT

ANGEREGETE DISKUSSION. Reto Lipp, Moderator des Podiumsgesprächs des Swiss Real Estate Institute an der Hochschule für Wirtschaft HWZ vom 6. September, will zuerst von den Gesprächsteilnehmern erfahren, weshalb es sinnvoll sei, ein Einkommen zu besteuern, das keinen monetären Mittelzufluss darstellt. Fabian Baumer, Leiter der Steuerpolitik der Eidgenössischen Steuerverwaltung, erläutert, dass auch Naturaleinkommen wie der Eigenmietwert abzüglich der Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten als Einkommen erfasst werden können, um eine Einkommensbesteuerung auf Basis der wirtschaft-

lichen Leistungsfähigkeit zu erreichen. Er gibt aber auch zu bedenken, dass die Festlegung der Marktmiete schwierig und aufwendig ist und zudem in jedem Kanton anders gehandhabt wird. Finanzmarktexperte Professor Erwin Heri ist der Ansicht, dass eine solche Besteuerung problematisch sei; einerseits betreffend der finanziellen Quantifizierung dieses Einkommens und andererseits auch betreffend der Abgrenzung: Betrachtung eines Gemäldes im Wohnzimmer könnte auch als steuerpflichtiges Naturaleinkommen verstanden werden.

Herr Daniel Previdoli, Mitglied der Generaldirektion der Zürcher Kantonalbank, führt aus, dass je nach angemessenem Simulationsszenario das Hypothekarvolumen, das heute gesamtschweizerisch rund 850 Mrd. CHF beträgt, kurz- bis mittelfristig um 5% zurückgehen könnte, wenn Eigenmietwert und Hypozinsabzug wegfallen würden. Zusammen mit dem Ertragsausfall durch Portfeuilleauflösungen zur Hypothekenrückzahlung hätten die Banken einen doch spürbaren Gewinnrückgang hinzunehmen. Langfristig würde ein Wegfall jedoch zu einer weiteren Verstärkung der Immobiliennachfrage und damit auch der Finanzierungsnachfrage führen.

Marcel Widrig, Partner von PricewaterhouseCoopers, weist darauf hin, dass Kunden oft zu stark auf die Steuerabzüge fokussiert sind. Durch eine höhere Verschuldung würden sie ein wenig Steuern einsparen, aber insgesamt ein Verlustgeschäft machen, da die Anlagen oft keinen Ertrag ab-

werfen, der über den Zinskosten der Hypothek liegt. Eine höhere Verschuldung aus Steuerüberlegungen sei somit, richtig berechnet, nicht sinnvoll.

Fabian Baumer teilt diese Ansicht: Das System gibt allenfalls Anreize, Hypothekarkredite aufzunehmen und in Aktien zu investieren, die steuerfreie Kapitalerträge abwerfen. Betreffend der Risiken in der Immobilienbranche räumt Herr Previdoli ein, dass sich in der momentanen Entwicklung doch einige risikotreibende Faktoren kumulieren; namentlich die steigenden Immobilienpreise, die anhaltend tiefen Zinsen, der starke Wettbewerb unter den Banken sowie die Möglichkeit, Pensionskassenguthaben für Eigenheimfinanzierungen einzusetzen. Die Krise der 1990er-Jahre habe zu Abschreibungen auf Hypothekarkrediten von rund 45

Mrd. CHF geführt. Andererseits habe man aus diesen Krisen auch gelernt: Um die Risiken zu quantifizieren, führe die ZKB intern u. a. regelmässig Simulationen auf dem Hypothekenportfolio durch. Simuliert werden beispielsweise substanzielle Immobilienpreiseinbrüche oder starke Veränderungen des Zinsniveaus. Die Hypothekarbelehnung aller von der ZKB belehnten Liegenschaften beträgt zurzeit lediglich ca. 55% gemessen am Marktwert der Liegenschaften. Des Weiteren hätte die Selbstregulierung der Banken im Bereiche des maximal zulässigen Pensionskassenbezugs für die Eigenheimfinanzierung zu einer leichten Beruhigung am Immobilienmarkt geführt, was jüngst auch die SNB bestätigt hat. Zudem werde, im Gegensatz zu den 1990er-Jahren, nicht auf Halbe produziert: Gemäss einer Homegate-Statistik

wird jedes angebotene Objekt in Zürich im Durchschnitt in 15 Tagen verkauft.

BANKEN ALS VERLIERER. Die Podiumsteilnehmer sind der Ansicht, dass der Steueraspekt insgesamt wohl keinen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Hypothekarverschuldung hat – auch deshalb nicht, weil auch gut verdienende Eigenheimbesitzer erst gegen Ende der beruflichen Laufbahn genügend Vermögen akkumuliert haben, um Hypotheken zurückzuhalten.

Die Mehrheit der Podiumsteilnehmer war der Ansicht, dass die Bankbranche bei einem Systemwechsel auf der Verliererseite stünde. ●

PETER ILG

Der Autor ist Leiter des Swiss Real Estate Institute.

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 mindestens 3x günstiger

Darum: keine Rohrsanierung
ohne unsere Offerte.

Telefon: 044 787 51 51, rohrexperthen.ch



LINING TECH

Letzter Jahrgang alter Ordnung

Am 24. August fand in Zürich die Feier der Vertiefungsprüfung für Immobilien-Treuhänder des Jahrgangs 2012 der Deutschschweiz statt. 33 Kandidaten konnten das Diplom entgegennehmen.



Dieter Ruf, Präsident der Prüfungskommission (oben Mitte) konnte 33 Diplome aushändigen.

ADRIAN WIPF* •

PRÜFUNG. Von den insgesamt 40 Kandidaten, die an der diesjährigen höheren Fachprüfung für Immobilien-Treuhänder teilnahmen, durften sich 33 über einen erfolgreichen Abschluss freuen. Die Erfolgsquote von 82% ist erfreulich, ist das Fachgebiet der Immobilien-Treuhänder und damit das geforderte Wissen und die nötige Erfahrung doch recht gross. Knapp zwei Drittel der Teilnehmer waren männlich, und – wer's wissen möchte – die Erfolgsquote beider Geschlechter war praktisch gleich.

LEHRGANG. Der diesjährige Jahrgang der Kandidaten war der letzte, der nach

dem aktuellen Reglement geprüft wurde. Wiederholungen dieser Prüfung werden zwar in den Jahren 2013 und 2014 noch nach dem alten Reglement möglich sein, Neu-Anretende werden aber ab nächstem Jahr nach der neuen Wegleitung von 2012 geprüft werden.

Bis anhin wurde vorausgesetzt, dass die Prüfungsteilnehmer mindestens zwei eidg. Fachausweise der Immobilienwirtschaft und/oder eine andere höhere Aus- und Weiterbildung erworben haben, damit sie an die Prüfung zugelassen wurden. Als wichtigste Neuerungen der neuen Prüfungsordnung gelten, dass einerseits vorher nur noch ein Fachausweis erworben werden muss und ander-

seits, dass man sich als Inhaber von bereits erworbenen Fachausweisen bei der «höheren Prüfung Immobilien-Treuhand (HFP IT)» von den bisher abgeschlossenen Fächern dispensieren lassen kann.

ANFORDERUNGEN. Das Berufsbild des Immobilien-Treuhänders hat sich in den letzten Jahren sehr verändert. Während er einerseits als Praktiker mit detailliertem Wissen in vielen Bereichen auftreten muss, soll er andererseits seinen Kunden als kompetenter Ansprechpartner auf hohem Niveau begegnen. Er soll somit nicht weniger als *der Allrounder* in der Immobilienbranche sein. Vom Markt wird heute somit eine nicht ganz einfach

zu vereinbarende Kombination von Fähigkeiten erwartet.

PRÜFUNGSFEIER. Dieter Ruf, Master of Advanced Studies in Real Estate Management MREM und dipl. Immobilien-Treuhänder sowie amtierender Präsident der Prüfungskommission begrüßte die erfolgreichen Prüflinge und gratulierte ihnen zu ihrer grossen Leistung. Unter den Anwesenden wurden folgende Personen wegen ihrer guten Noten – alle mit einem Durchschnitt von mindestens 5.0 – besonders geehrt: Marco Derungs, Simon Hosmann, Urs Kälin, Michael Mötteli, Lorenz Mühlemann, Michael Stucki und Horst Michael Vesti.

Nach der Ehrung genossen alle Anwesenden den hervorragenden Apéro ri-

che im «Belvoir», dem Restaurant der Hotelfachschule in Zürich. Die fröhliche Schar liess sich wohlverdient mit Wein und exquisiten Häppchen verwöhnen. ●

DIPLOMIERTE IMMOBILIEN-TREUHÄNDER

Aeschbacher Anja, Volketswil
Bernhard-Ott Anita, Frauenfeld
Binggeli Barbara, Horw
Blösch Ursula, Studen
Brun Erio, Kastanienbaum
Derungs Marco, Hochdorf
Doglione-Bernasconi Sarah, Bern
Fritz Adrian, Zürich
Fux Nadin, Liebefeld
Geigle Ralph, Seegräben
Gisler Boris, Sissach
Greber Stefan, Birmensdorf
Grubenmann Nelly, Abtwil
Hediger Martina, Obernau
Hosmann Simon, Münsingen

Jaeggi Claudio, Belp
Jenni Jonas, Solothurn
Kälin Urs, Wallisellen
Karjalainen Mirco, Adliswil
Marty Cornelia, Oberwil-Lieli
Mötteli Michael, Winterthur
Mühlemann Lorenz, Kirchberg
Müller Andreas, Bülach
Müller Barbara, Lyss
Nyffenegger Silvan, Kreuzlingen
Pourfallah Dariush, Regensdorf
Rast Gabi, Zollikofen
Schmitz Mark, Nidau
Steck Bruno, Utzenstorf
Sterchi Katrin, Rüfenacht
Stucki Michael, Oberlunkhofen
Vesti Horst Michael, Fehraltorf
Wyss Michael, Volketswil

*ADRIAN WIPF

Adrian Wipf begleitet den SVIT seit mehreren Jahren als Fotograf und Freelance-Mitarbeiter in verschiedenen Bereichen.

ANZEIGE



livit
Real Estate Management

Kaderstelle auf Augenhöhe

Sie haben das Profil?

Wir den Job!



jobs.livit.ch

Hoch bewerteter Wissenstransfer

Der Valuation Congress der Schätzungsexpertenkammer von Ende September in Thun widmete sich zwei Kernthemen der Immobilienbewertung: der Bestimmung des «richtigen» Diskontsatzes und der Immobilienrendite.



200 interessierte Kongressteilnehmer verfolgten ein spannendes Programm im KK Thun.

IVO CATHOMEN* •

ANSPRUCHSVOLLES BERUFSBILD. «Schätzungsexperten sind in der Lage, die verschiedensten Objekte zu bewerten, vom Einfamilienhaus über Geschäftshäuser bis hin zu Liegenschaften-Portfolios. Die Fachperson kennt die dafür am besten geeigneten Bewertungsmethoden und verfügt nicht nur über bau- und immobilienseitiges Know-how, sondern ist auch mit volkswirtschaftlichen Fragen und der Finanzterminologie vertraut.» So lässt sich das Berufsbild des Schätzungsexperten knapp zusammenfassen. Hinter dieser Umschreibung steckt sehr viel Stoff für Fachdiskussionen.

Der Valuation Congress der Schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT vom 20. September im Kultur- und Kongresszentrum Thun konzentrierte sich auf zwei Dauerbrenner des Schätzungswesens, der Frage nach dem «richtigen» Diskontsatz und dem Themenkreis Rendite. Sieht man einmal von der – für Renditeliegenschaften sowieso wenig relevanten – Substanzwertmethode ab, spielt sich für die Berechnung der Rendite praktisch alles in der Zukunft ab. Und Vorhersagen über diese Zukunft sind bekanntlich keine exakte Wissenschaft. Gesichert ist fast nur die Anfangsrendite

te einer Bestandesliegenschaft und selbst hier können sich auf dem Weg von brutto nach netto Spannweiten auftun.

TRANSPARENZ UND NACHVOLLZIEHBARKEIT. Es stellt sich die Frage, ob das Streben nach der «Punktlandung» in der Bewertung nicht der Jagd nach einem Phantom gleicht. Der vermeintliche Erfolgswachweis durch eine möglichst kleine Abwei-

nom Immobilien von Credit Suisse, leisteten zum Auftakt mit ihren Grundlagen zu Berechnungsmethoden, Diskontsatz, Zinsen und Umfeld einen wertvollen Input. Bei der Berechnung des Diskontsatzes beziehungsweise bei der Festlegung des risikolosen Zinses gegenwärtige und vergangene Sätze heranzuziehen, ist zwar ein etabliertes Vorgehen, aber in mehrfacher Hinsicht auch ein gefährliches Un-

» «Die Wahl des Diskontsatzes ist eine Prognose über die Wahrscheinlichkeit, dass sich die Zukunft so einstellt wie erwartet.»

DANIEL LEHMANN, SWISS VALUATION GROUP

chung zwischen Schätzung und Abschluss könnte letztlich eine selbsterfüllende Prophezeiung sein, indem Käufer und Verkäufer ihre Angebote und Forderungen auf Schätzungen abstützen.

Die Nachvollziehbarkeit der Berechnungen und die Begründung der zugrundeliegenden Annahmen erlangen damit im Schätzungswesen eine ganz zentrale Rolle. Und dazu ist breites Fachwissen gefragt. Daniel Lehmann, Swiss Valuation Group, und Fredy Hasenmaile, Chefökono-

terfänger. Blickt man auf die historische Zinsentwicklung so stellt man mit Bezug auf das Zinsniveau der jüngsten Vergangenheit fest, dass keine Extrapolation der Vergangenheit dieses Zinsniveau und das geringe Ausmass der Ausschläge hätte voraussagen können. Einer der Gründe liegt in der Entkoppelung des Schweizer Zinsniveaus von der konjunkturellen Entwicklung und dem Übergang der Nationalbank zu einer Wechselkurspolitik. Angesichts der gegenwärtigen Unsicherheit, die vom

VALUATION CONGRESS 2012



Euro-Raum ausgeht, ist es schwer, in der Vergangenheit eine Antwort auf die anstehenden Probleme zu suchen.

Was die markt- und objektspezifischen Risikozuschläge zur Festlegung des anzuwendenden Kapitalisierungssatzes betrifft, verwies Fredy Hasenmaile auf die durch lange Praxis und regelmässige Überprüfung untermauerten Datensätze von Wüest & Partner. 25 000 Sätze bis hinunter auf Nutzungs- und Gemeindestufe widerspiegeln die Renditeerwartungen der Investoren ausreichend genau. Er warnte aber gleichzeitig vor einer stereotypischen Anwendung von Risikozuschlägen in Tiefzinsphasen.

Das sich Referenten gegenseitig widersprechen, ist der Pfeffer im Programm

einer Fachveranstaltung. «Herausforderer» gängiger Lehrmeinungen war im Fall des Valuation Congress Jan Eckert, CEO Switzerland Jones Lang LaSalle, der für einen «dritten Weg» plädierte. Aus einer Investorensicht forderte er, vermehrt von der erwarteten und nicht von der errechneten Rendite auszugehen. Als Investor und auch als Bewerter müsse man im Vergleich mit wenigen, aber ausgewählten Objekten zu einer Renditevorstellung für die fragliche Liegenschaft gelangen. Der Risikozuschlagsmethode wie auch der Sammlung grosser Datenmengen für den empirischen Nachweis erteilte er eine Absage. Letzteres sei nur auf dem überschaubaren Schweizer Markt möglich, nicht aber in Deutschland oder England.

• Am 20. September 2012 hat die Schätzungs-experten-Kammer SEK/SVIT im Kultur- und Kongresszentrum Thun den Valuation Congress, den Jahreskongress der Immobilienbewertung, durchgeführt. Dr. David Hersberger, Präsident der SEK/SVIT, und Tagungsleiter Daniel Lehmann haben mit ihrem Team einen

bestens organisierten Anlass auf die Beine gestellt. Zum Kongress haben sich rund 200 Teilnehmer eingeschrieben – quantitativ, in Programm und Umsetzung aber auch qualitativ ein beachtlicher Erfolg für die SEK/SVIT und zugleich eine Verpflichtung, der Premiere weitere Durchführungen folgen zu lassen. •

ANZEIGE

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

ERWARTUNGEN DER INVESTOREN. Wie sehr die Investoren bei ihrer Investitionstätigkeit und im Reporting auf «verlässli-

den Kunden der Schätzungsexperten die Vorstellung über die Bewertung als eine exakte Wissenschaft durchdrückt. Immer ausgefeiltere Rechnungsmodelle schüren dieses Bild, führen aber nach Heinz Stecher dazu, dass man vor lauter Bäumen den Wald aus den Augen zu verlieren droht.

im gegenwärtigen Umfeld von Tiefzinsen, Eigentumsboom und Bankenselbstregulierung einerseits und in die Auswirkung von Rechnungslegungsvorschriften auf die Bewertung von Immobilien andererseits ab. Diesbezüglich wird vor allem die Überführung von IAS 40 zu IFRS 13 «Fair Value Measurement, Highest & Best Use» per Anfang 2013 in der Schweiz noch für viel Gesprächsstoff sorgen.

» Die Umsetzung von «Highest & Best Use» wird in der Schweiz für einige Diskussionen sorgen.«

MARKUS SCHMID, PWC

che» Renditeberechnungen abstützen, zeigten die Referate von Norbert Metzger, Leiter des Middle Office Immobilien der Suva, und Hans Jürg Stucki, Gründer und Geschäftsführer der Anlagestiftung Ecoreal. Sie liessen anklingen, dass bei

Heinz Stecher, Leiter Immobiliendienstleistungen ZKB, und Markus Schmid, Director Wirtschaftsprüfung PricewaterhouseCoopers, rundeten das Kongressprogramm mit einem vertieften Einblick in das Hypothekengeschäft

Die Vorankündigung des Valuation Congress 2013 finden Sie demnächst auf www.svit/sek.



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

ANZEIGE

Sehr geehrter Immobiliendienstleister, Facility Manager, Eigentümer und Nutzer

Jährlich im November steht der Anlass «Good Morning Facility Management!» an. Dieser gilt als Garant für interessante Referate und gute Gespräche unter Fachleuten, an äusserst attraktiven und originellen Orten.

Daran ändert sich auch 2012 nichts. Am Dienstag, 13. November tauchen wir in die faszinierende Welt des Novartis Campus in Basel ein, der mit all seinen Facetten, die ihn so einmalig machen, für Begeisterung sorgt. Verpassen Sie auf gar keinen Fall diesen einmaligen Anlass im wunderschönen Auditorium des Stararchitekten Frank O. Gehry.

Gerne lädt Sie SVIT FM Schweiz zu dieser kostenlosen Morgenveranstaltung ein. Es freut uns sehr, wenn Sie unsere Gäste sind. Es erwarten Sie aktuelle und spannende Referate zum Frühstück gemeinsam mit Ihren Branchenfreunden und -bekannten. Wie sollte man den Tag besser beginnen?

Dieses Jahr steht bei «Good Morning FM!» Basel im Fokus – mit dem Novartis Campus, aber bei weitem nicht nur. Entwicklung und Aufbruch sind in Basel angesagt und mancherorts bereits spürbar. Erfahren Sie spannende News und neue Herausforderungen für das Immobilienmanagement aus erster Hand. Natürlich darf zum Schluss das versprochene physische Eintauchen in den Campus, mit einem geführten Rundgang, nicht fehlen.

Alles Weitere zu Inhalt, Referenten und Daten dieser Veranstaltung entnehmen Sie bitte unserer Homepage www.kammer-fm.ch.

Wir freuen uns auf Sie!

Mit freundlichen Grüssen

Facility Management Kammer der Schweizer Immobilienwirtschaft

Dr. Andreas Meister
Präsident

SVIT FM Schweiz
lädt ein zu «Good Morning Facility Management!»

Dienstag, 13. November 2012
Novartis Campus, Fabrikstrasse 15
Auditorium Frank O. Gehry, Basel

ISS Schindler ALPIQ svit FM SCHWEIZ



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, Notarabildung, 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 vergeblich 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 swiss-tax 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 Zuschreibung der Vorsteuerbeträge erforderlich. Änderungen in der Nutzung, Leerstand, Verkauf (allenfalls Übertragung im Meldeverfahren) erfordern eine für die MWST zielgerichtete Administration (Aufzeichnungen und Ablage). Die Abgrenzung Bauen auf eigene oder fremde Rechnung gemäss Praxis der Eidg. Steuerverwaltung (ESTV) wird aufgezeigt.

PROGRAMM

Zu treffende administrative Massnahmen:

- vor dem Kauf einer Immobilie mit Option oder im Meldeverfahren oder Vermietung mit Option
- bei Erstellung bzw. Grosssanierung einer Immobilie bzw. bei einer Überbauung im Hinblick auf Vermietung oder Verkauf mit Option (gemischte Verwendung)
- im Hinblick auf die Qualifizierung der Erstellung als Werkleistung (z. B. beim Verkauf von Stockwerkeigentum)
- bei der Annahme und Übernahme von Mandaten zur Bewirtschaftung von unternehmerisch nutzbaren Immobilien.

Handlungsbedarf beim Abschluss von...

- Total- bzw. Generalbauunternehmer-Verträgen bezüglich des erforderlichen Detaillierungsgrades bei der Rechnungsstellung
- Verträgen zur Bewirtschaftung von Immobilien (definieren der Aufgaben und Verantwortung im Bereich der MWST; Belegübernahme und Aufbewahrung).

ZIELPUBLIKUM

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

REFERENT

Rudolf Schumacher, Schumacher 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 46.

**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 Kurs-Teil 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 Teilnehmergebühren 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.



Jetzt erst recht!

Die Schweizer Bauherrschaft vertraut den anerkannten Solarprofis® von Swissolar. Mit grossem Fachwissen realisieren Planer und Installateure Solar-Stromanlagen in jeder Grösse auf Alt- und Neubauten. 25 m² Solarzellen sichern den Strombedarf einer Familie während mindestens 30 Jahren. Nehmen auch Sie Teil an der Zukunft mit erneuerbarer Stromversorgung.

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

Sachbearbeiterkurse und Branchenkunde KV der SVIT-Mitgliederorganisationen



DIE SACHBEARBEITERKURSE – ANGEPASST AN ARBEITS- UND BILDUNGSMARKT

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

► SACHBEARBEITERKURSE

SB1 BEWIRTSCHAFTUNGS- ASSISTENT/-IN SVIT

SVIT Bern

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

13.05.2013 – 31.08.2013

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 Ticino

11.01 – 07.06.2013
Venerdì, ore 13.30 – 16.45
Rivera

SVIT Zürich

07.01. – 25.03.2013
Montag, 14.30 – 20.45 Uhr
Zürich-Oerlikon

SB2 VERMARKTUNGS- ASSISTENT/-IN SVIT

SVIT Bern

18.03.2013 – 22.06.2013
Montag, 18.00 – 20.30 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

25.04.2013 – 13.06.2013
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 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

–

► COURS D'INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

SVIT Romandie

17.04.2013 – 29.05.2013
Mercredi 8h30 – 17h15
Examen: mercredi 12.06.2013
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)
 - Vertiefung Bewertung: in Zürich
 - Vertiefung Vermarktung: in Zürich
 - Vertiefung Entwicklung: in Zürich
- Prüfungsordnung 2012:
- Lehrgänge Bewirtschaftung an 6
Standorten (1x auf Italienisch und
Französisch)
 - Lehrgang Bewertung in Bern, Zürich
und Lausanne
 - Lehrgang Vermarktung in Bern,
Zürich und Lausanne (ab 2013)
 - Lehrgang Entwicklung in Lausanne
(ab 2013)

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, Aeschenvorstadt 55, 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-Liebelfeld 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@hmz-academy.ch

REGION ZÜRICH / GRAUBÜNDEN

Zuständig für Interessenten aus den Kantonen GL, GR, SH, SZ (nur March und Höfe) sowie ZH: SVIT Swiss Real Estate School c/o SVIT Zürich, Siewerdstrasse 8, 8050 Zürich, T 044 200 37 80, F 044 200 37 99, svit-zuerich@svit.ch

OKGT ORGANISATION KAUF- MÄNNISCHER GRUNDBILDUNG TREUHAND / IMMOBILIEN

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

ANZEIGE

NeoLink – Ihr direkter Draht zum Tank

Achtung! Füllstandslevel 20%

Füllstand	Freie Kapazität	
18 400 Liter	3 350 Liter	78%
40 000 Liter	1 500 Liter	96%
30 000 Liter	55 000 Liter	30%
8 500 Liter	1 000 Liter	85%
8 500 Liter	5 000 Liter	57%
7 500 Liter	10 500 Liter	38%
3 500 Liter	26 200 Liter	12%
2 500 Liter	37 100 Liter	6%
29.01.2012	1 100 Liter	20%
29.01.2012	5 000 Liter	63%
29.01.2012	4 850 Liter	69%
29.01.2012	8 700 Liter	73%
29.01.2012	7 500 Liter	58%
29.01.2012	8 500 Liter	61%
29.01.2012	6 500 Liter	43%

NeoLink vereinfacht das Tankmanagement

Mit dem System NeoLink haben Sie jederzeit die volle Kontrolle über die Füllstände Ihrer Öltanks. Behalten Sie den Überblick und optimieren Sie die Beschaffung des Heizöls. Mehr über die Leistungen der NeoVac Gruppe unter 0800 80 76 76 oder www.neovac.ch.

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

IHR PARTNER
FÜR GEBÄUDE- UND
UMWELTECHNIK



Seit über 20 Jahren die Insider Adresse

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

Ihr Beraterteam in Personalfragen

Spörri Personalberatung AG

Talacker 42 8001 Zürich

www.spoerripersonal.ch

Telefon 044 211 50 56

Best Jobs Baggenstos AG
Habsburgerstrasse 26
CH-6002 Luzern

Tel. 041 220 10 00
Fax 041 220 10 08
www.bestjobs-ag.ch
stellen@bestjobs-ag.ch



Wenn Ihr Beruf als ImmobilienbewirtschafterIn für Sie nicht nur ein Job, sondern Ihre Leidenschaft ist, dann sind Sie hier genau richtig!

Wir suchen für ein renommiertes Immobilienunternehmen im Kanton Zug, nach Vereinbarung, einen talentierten

IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTER (M/W)

Ihre Aufgaben:

- Rege Kontakte mit Liegenschaftseigentümern, Mietern und Handwerkern
- Durchführung von Wohnungsbesichtigungen und -übergaben
- Bearbeitung von Mietvertragskündigungen
- Mietzinsüberprüfungen und -anpassungen
- Überwachung von Renovationsarbeiten und einholen der Offerten
- Aufnahme von Schadenfällen und deren Versicherungsanmeldung
- Mitwirken bei der Betreuung von Stockwerkeigentümerschaften

Unsere Erwartungen:

- Abgeschlossene kaufmännische Grundausbildung
- Einige Jahre Berufserfahrung im Immobiliensektor und Weiterbildung als Immobilienbewirtschafter/in mit eidg. Fachausweis
- Sichere und gepflegte Erscheinung
- Selbständige, proaktive und zuverlässige Arbeitsweise

Ihr Gewinn:

- Abwechslungsreiche Tätigkeit und angenehme Arbeitsatmosphäre
- Moderner, ergonomischer Arbeitsplatz
- Zentraler Arbeitsort

Sind Sie an dieser Herausforderung interessiert? Wir erwarten gerne Ihre kompletten Bewerbungsunterlagen inkl. Foto, bevorzugt auf elektronischem Weg.

Ihre Personalberaterin: Nadya Schärli-Müllli,
Telefon direkt: 041 226 10 07
oder per E-Mail an:
Nadya.Schaerli-Muellli@bestjobs-ag.ch.

Einwohnergemeinde Zermatt • Verwaltungsleitung
Kirchplatz 3 • Postfach 345 • CH-3920 Zermatt
Telefon +41(0)27 966 22 67 • Fax +41 (0)27 966 22 00
gemeinde@zermatt.ch • www.gemeinde.zermatt.ch



Wir sind eine aktive Tourismusgemeinde in einem starken Wirtschaftsumfeld. Zugunsten der Bevölkerung und der Feriengäste erbringen wir als öffentliche Verwaltung einen umfangreichen Service public. Um diesen ständig steigenden Anforderungen gerecht zu werden, wird eine Fachstelle neu geschaffen. Wir suchen eine/n:

Liegenschaftsverwalter/-in

Der Bekanntheitsgrad und die rasante Entwicklung der Tourismusdestination Zermatt machen diese anspruchsvolle Schlüsselstelle ausserordentlich vielseitig und spannend.

Ihr Aufgabengebiet

- Fachliche und organisatorische Führung der Liegenschaftsbewirtschaftung mit vorwiegend öffentlichen Anlagen
- Sicherstellung der Planungen, der finanziellen Belange und des Unterhalts des gesamten Liegenschaftsportefeuilles im Gemeindevermögen
- Verantwortlich für die Zu- und Vermietung von Objekten
- Zentrale Ansprech- und Koordinationsfunktion in allen Immobilienfragen Vollzug und Überwachung der immobilienbezogenen Gemeinderatsbeschlüsse

Ihr Profil

- Immobilienbewirtschafter/in mit eidg. FA
- Stilsicherheit im mündlichen und schriftlichen Ausdruck
- Konversationsfähigkeit in französisch
- Hohe Informatik-Anwenderkompetenz
- Initiative, belastbare und verhandlungssichere Persönlichkeit

Unser Angebot

Wir bieten eine interessante und abwechslungsreiche Tätigkeit mit grossem Gestaltungsspielraum in einem motivierten Team, gute Sozialleistungen sowie Weiterbildungsmöglichkeiten. Wenn Sie diese interessante und abwechslungsreiche Aufgabe in einem attraktiven Umfeld anspricht, freuen wir uns auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen.

Eintritt

1. Dezember 2012 oder nach Vereinbarung

Auskünfte erhalten Sie bei Oliver Summermatter, Leiter Personal, Telefon 027 966 22 66.

Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen senden Sie bitte bis am **24. Oktober 2012** an den Personaldienst der Einwohnergemeinde Zermatt, Postfach 345, 3920 Zermatt oder an oliver.summermatter@zermatt.net

Rasante Reise in eine abgespeckte

Weniger Konsum, mehr teilen, Wohnen und Arbeiten in Fussdistanz – David Bosshart, Leiter des renommierten Gottlieb Duttweiler Institutes warf in seinem Referat am Herbstanlass der KUB einen Blick auf die kommenden Jahrzehnte.



David Bosshart fesselte die Mitglieder der KUB mit seinem Referat «The Age of Less – Die neue Wohlstandsform der westlichen Welt».

RETO WESTERMANN* •

PROVOKANTE BONMOTS. Rund 90 Mal pro Jahr hält David Bosshart weltweit und in mehreren Sprachen Vorträge. Der 52-Jährige ist Leiter des Gottlieb Duttweiler Institutes (GDI) in Rüslikon (siehe Box) und spezialisiert auf Analysen und Trends zu gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Themen. Am 4. September war Bosshart Gast beim traditionellen Herbstanlass der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB) im Metropol-Haus in Zürich. In seinem einstündigen Referat warf der promovierte Philosoph einen Blick auf die zu erwartende gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung der Welt, lotete Trends und Gegentrends aus und zeigte auf, wohin die Reise gehen könnte – ganz allgemein aber auch für die Bau- und Immobilienbranche. Als versierter Redner fesselte Bosshart die Zuhörer von der ersten Minute an, nahm sie mit auf eine rasante Reise in die nächsten Jahrzehnte und vermochte immer wieder mit provokanten Bonmots zu

punkten. Doch vor dem Blick nach vorne widmete er sich zuerst der Vergangenheit: «Um verstehen zu können, was künftig passiert, müssen wir die Vergangenheit genau kennen – denn vieles wiederholt sich in ähnlicher Form immer wieder.»

„Wir leben in der Schweiz in einem Disneyland.“

DAVID BOSSHART, CEO GOTTLIEB DUTTWEILER INSTITUT

ATTRAKTIVE KLEINSTAATEN. «The Age of Less», lautete der Titel seines Referates, und Bosshart machte schnell klar, was dies für uns bedeuten könnte: «Unser heutiges Leben funktioniert mit 10 Mrd. Menschen nicht mehr.» Veränderungen und eine Reduktion des bei uns heute selbstverständlichen Levels seien deshalb vorprogrammiert. Die Schweiz könne es dabei besonders stark treffen, wenn die Wei-

chen falsch gestellt würden: «Wir leben in einer Art Disneyland.» Alles sei hierzulande wohlgeordnet und funktioniere bestens. Auch im Vergleich mit anderen Staaten gehe es der Schweiz sehr gut – so wie vielen kleinen Nationen. «Kleine Länder sind derzeit attrak-

tiv, sicher und reich», sagte Bosshart. Damit dies so bleibe, sei es aber wichtig, nicht zu einer reinen Dienstleistungsgesellschaft zu werden: «Eine hoch entwickelte und gut gemischte Wirtschaft mit einem entsprechenden Anteil an Produktion hilft beim künftigen Überleben.» Das hätten die letzten Jahre gezeigt.

Trotzdem müsse damit gerechnet werden, dass man den Höhepunkt irgendwann über-

schreite: «Es kann nicht immer nur aufwärts gehen.» Als Beispiel dafür verwies Bosshart auf England, das im 19. Jahrhundert eine Weltmacht war, heute aber nur noch dank der Allianz mit den USA eine Bedeutung habe. «Wer oben ist, muss irgendwann auch wieder unten ankommen», brachte es David Bosshart auf den Punkt. Das sei unausweichlich, deshalb müsse man den Abstieg voraussehen und so planen, dass man das Ganze anständig hinter sich bringen könne. Nur würden sich diverse Staaten damit schwer tun: «Wachstum ist derzeit die letzte Ideologie vieler Staaten. Für das, was danach kommen könnte, fehlt es oft an Ideen.» Dabei sei das Wachstum heute schon vielenorts nur vorge spiegelt und teilweise seit den siebziger Jahren nur durch eine immer höhere Staatsverschuldung ermöglicht worden.

FRAUEN AN DIE MACHT. Im zweiten Teil seiner rasanten Reise durch die nächsten Jahrzehnte warf Bosshart einen Blick auf die zu erwartende gesell-



schaftliche Entwicklung. Diese ist nach seinen Erkenntnissen geprägt von vielen Trends und Gegenbewegungen: Die Welt werde beispielsweise immer komplexer, gleichzeitig suchten die Menschen nach Einfachheit. Ebenso stünde dem immer mehr von der Wissenschaft geprägten Leben der Wunsch nach mehr Romantik entgegen.

Ein grosser Trend ist für Bosshart die Verschmelzung der über Jahrzehnte stark getrennten Bereiche Arbeiten, Wohnen und Freizeit: «Das iPad ist das perfekte Symbol dafür.» Auf den Tablets werde sowohl privat ein Film konsumiert als auch der geschäftliche Mailverkehr abgewickelt oder Funktionen in der Wohnung gesteuert. Die Verschmelzung der Welten hat für ihn auch einen grossen Einfluss auf die Bau- und Immobilienwelt: Die Nähe der Bereiche erfordere eine andere Wohnumgebung, gleichzeitig veränderten sich die Anforderungen an die Infrastrukturen.

«Die Gehdistanz wird wieder attraktiv.» Der Wunsch

nach kürzeren Distanzen gehe einher mit einer immer stärkeren Urbanisierung und einer Entleerung des ländlichen Raumes: «Auf dem Land und in den Bergen sind bereits heute nur noch Orte interessant, die touristisch genutzt werden.» Wie krass die Urbanisierung ist, zeigte Bosshart am Beispiel Chinas. Dort sind in den letzten Jahren dutzende neue Millionenstädte entstanden.

Gefordert wird die Bau- und Wohnindustrie in den nächsten Jahrzehnten auch im Kleinen: Die Wohneinheiten werden gemäss den Prognosen des GDI kleiner, ökologischer sowie mobiler, und viele Menschen würden nur noch Möbel und Besitztümer wollen, die sie überall hin mitnehmen könnten. Und die begrenzte Verfügbarkeit der Mittel wiederum könnte ebenfalls massive Veränderungen mit sich bringen: «Sharing ist die Nutzungsform der Zukunft», ist Bosshart überzeugt. Künftig würden nicht mehr nur Autos oder Velos geteilt, sondern auch Wohnraum – etwa indem

ältere Menschen in ihren zu gross gewordenen Wohnungen oder Häuser Zimmer an Studierende vermieten würden – eine Wohnform, die es in der Vergangenheit auch schon in Form der «Schlummermutter» gab. Auf der Zielgeraden seiner rasanten Reise brach Bosshart noch eine Lanze für die Frauen: «Wir Männer sind Jäger und Sammler geblieben, die ohne links und rechts zu schauen den direkten Weg gehen, in der Zukunft hingegen muss man auch ein Auge für die Details haben – und diesbezüglich sind Frauen entschieden besser.» ●

DAS GOTTLIEB DUTTWEILER INSTITUT

Das Gottlieb Duttweiler Institut (GDI) gehört weltweit zu den renommiertesten unabhängigen Think-Thanks. Es wurde 1963 auf Idee des Migros-Gründers Gottlieb Duttweiler hin ins Leben gerufen. Es erforscht und diskutiert aktuelle und wirtschaftliche Themen aus den Bereichen Konsum, Handel und Gesellschaft. Ziel des GDI ist es, queres und unkonventionelles Denken zu fördern. Im Mittelpunkt steht dabei immer der Mensch und nicht das Kapital. Finanziert wird das GDI durch die Stiftung «Im Grünen», die wiederum einen Teil ihrer Gelder von der Migros erhält. Seit 1999 steht das GDI unter der Leitung von David Bosshart (52).

VERANSTALTUNGSHINWEIS KUB

Im Baugewerbe scheint einiges schief zu laufen: Rund 60% der Firmen verdienen nichts oder machen Verluste. Günstige Baupreise sind meist nicht das Resultat innovativer Bauverfahren, sondern beruhen auf Preisdrückerei. Die Folgen bekommen Planer und Bauherren zu spüren: Die Qualität lässt zu wünschen übrig, und gute Fachleute auf dem Bau sind rar. Das wirft Fragen auf: Warum schafft es die Bauwirtschaft nicht, mit Innovation statt Preisdrückerei zu punkten? Warum schaffen es einzelne Unternehmen, trotz Preisdruck gute Qualität zu liefern? Die Talkrunde «18.15-Uhr-Gespräche zur Bauökonomie» des SIA Fachvereins Maneco diskutiert am 6. November Fragen rund um Preise, Innovation und Qualität im Bauwesen. Mit dabei sind Ulrike Tromlitz, Spezialistin für Organisationsentwicklung, Urs Moser, Spezialist für Baumanagement bei GMS Partner sowie der Inhaber einer grösseren Bauunternehmung – wie immer unter der Leitung des Winterthurer Stadtbaumeisters Michael Hauser.

- Datum: 6.11.2012
- Zeit: Ab 17.45 (Apéro), ab 18.15 Diskussion
- Ort: Club Härterei, Hardstrasse 219, Maag-Areal Zürich
- Eintrittspreise: 30.– (Mitglieder Maneco, KUB), 40.– (Nicht-Mitglieder)



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

Gemeinsam noch politischer

An der GV 2012 auf dem Gurten blickt der SVIT Bern auf ein erfolgreiches Jahr zurück. Öffentlichkeitsarbeit und politische Aktivitäten werden forciert, dies insbesondere mit Beitritt zu Berner KMU und vermehrtem Kontakt zum Hauseigentümergebiet Bern.



Urs Gribi, Präsident SVIT Schweiz, gratuliert Thomas Graf, Präsident SVIT Bern (sitzend), in der Kulturscheune «Uptown» zum Einsatz für die Marke SVIT.

THOMAS KASAHARA* •

GURTEN TAG. Warum in die Ferne schweifen, der Gurten liegt so nah», gibt – frei nach Goethe – wohl den Ausschlag, um mit «Guten Tag» erneut zum Gurten-Tag einzuladen. Wie im Vorjahr findet die Generalversammlung des SVIT Bern vom 13. September 2012 auf dem Gurten statt, diesmal direkt in der Kulturscheune «Uptown». Die Traktandenliste ist knapp und knackig, kein Wort zuviel.

VORSITZ. Thomas Graf, Präsident SVIT Bern, begrüsst die 15 Minuten verspäteten Zuzüger mit Humor: «Wir wissen nun, was es braucht, um von der Talstation Wabern hierher zu gelangen, präzise 26 Minuten. Ich werde schneller und kürzer reden, damit der Apéro nicht warm wird.»

VERNETZT. Anwesend sind insbesondere Ehrenmitglied Hanspeter Burkhalter, vorheriger Präsident des SVIT Bern, sowie die ehemaligen Vorstandsmitglieder Jean-Claude Fatio und Petra Grognez. Von Seiten SVIT Schweiz warten Dachver-

bandspräsident Urs Gribi und Direktor Tayfun Celiker auf. Erfreulich ist auch die Teilnahme von Notar Lukas Herren, Verbandssekretär HEV Bern und Umgebung, sowie von Toni Lenz, Präsident Berner KMU. Der Apéro wird erneut durch Walter Meier (Klima Schweiz) AG offeriert. Ein grosser Dank geht auch an Berner Zeitung AG, Canon (Schweiz) AG, Emch Aufzüge AG, EuroKautions AG, Gebäudeversicherung Bern, ImmoScout24, Service 7000 AG, V-Zug AG, UBS AG und W&W Immo Informatik AG.

POLE POSITION. Urs Gribi überbringt seine Grussworte nicht traditionell am Schluss, sondern zu Beginn der GV: «Der SVIT Bern performt in Dimension und Grösse hervorragend. Wir von SVIT Schweiz sind sehr stolz darauf. Das Label SVIT steht als Marke für Qualität. Die Berner Organisation trägt viel dazu bei, die grosse Bedeutung des SVIT in der Bevölkerung weiter zu verankern.» Diesem Grundgedanke entspricht auch SVIT Media Square am 23. November

2012 in Zürich. «Am 31. August 2013 folgt «80 Jahre SVIT Schweiz», eine Feier in toller Atmosphäre, als Dank an die SVIT-Mitglieder und deren Mitarbeitende.» 2000 bis 3000 Plätze werden vorhanden sein. «Heute ist aber der Anlass von SVIT Bern – heute feiern Sie!»

PROSECCO. Graf hält seine Ausführungen zum schriftlichen Jahresbericht bewusst kurz und sec mit 5 Buchstaben:

M wie Markt: Die Bauwirtschaft floriert. Der Bauindex ist um 6% gestiegen, dies im Hoch- und Tiefbau. Man kann bauen und vermieten, was man will. Es geht einem höchstens schlecht, wenn man zu viel zu tun hat oder schlecht organisiert ist. Zudem herrscht Tiefzinsperiode. Abkühlung ist nicht in Sicht. Die Frage steht im Raum: Was machen wir besser, wenn es nicht mehr so läuft?

E wie Erwartungen: Beispiele, was der Verband leistet.

R wie Rückblick: Ich hatte viel Spass, im Vorstand zu arbeiten. Situativ sprang Vizeprä-

sident Andreas Schlecht ein. Graf hält fest: «Gerüchte, der SVIT Bern sei führungslos, sind deshalb völlig unbegründet.» Graf dankt dem Vizepräsident herzlich für seinen grossen Einsatz.

C wie Chance: «Es winkt die Chance, dass der SVIT bekannter wird. Wir wollen, dass jeder Zweite, der in den Loeb geht, weiss, was SVIT bedeutet», meint Graf humorvoll und wird ernst: «Das SVIT-Logo vermehrt zu verwenden ist sehr wichtig.»

I wie «Immobest»: Die bestehende Plattform Immobest ist ein spannendes Instrument und hilft dem Verband, den Bekanntheitsgrad zu steigern. Zudem wird «Immobest» via «Berner Zeitung» ein neuer Vertriebskanal geboten. «Immobest» findet auch im Tessin Anklang: SVIT Ticino hat sich mit SVIT Bern, der die Rechte an «Immobest» hat, arrangiert. Graf ruft auf, die preiswerte Plattform vermehrt zu nutzen.

Reiht man Erstbuchstaben vorgeannter fünf Punkte aneinan-



v.l.n.r.: Weinseelig anstössig. Hoffnungsträger. Petra Grognez dankt Thomas Graf. Lukas Herren, HEV Bern u. U. (rechts). Toni Lenz, Präs. Berner KMU.

der, ergibt dies «Merci». Graf dankt Vorstand, Mitarbeitenden, Prüfungsexperten und allen, die den SVIT Bern unterstützen haben. Der Jahresbericht wird mit Applaus genehmigt.

» Wir sind im grünen Bereich: SVIT Bern ist weiter auf Kurs.»

DANIEL SCHMID, VORSTANDSMITGLIED UND KASSIER DES SVIT BERN

GRÜNPHASE. «Wir sind im grünen Bereich», so der Kassier Daniel Schmid. Erneut konnte mit fünfstelligem Gewinn abgeschlossen werden dank Formularwesen (52% über Budget) und sehr florierendem Kurswesen (79% über Budget). SVIT Bern ist sprichwörtlich «auf Kurs» und steigert sein Eigenkapital weiter, obwohl der Aufwand für letzte GV um 81% und der Aufwand für PR/Öffentlichkeitsarbeit/Info um 84% über Budget lagen: Bei der «Berner Zeitung» wurde der Immo-Rat-

geber geschaffen, ein von jedem Mitglied für 600 bis 800 CHF buchbares Fenster für Berichte über die Immobilienbranche zu PR-/Werbezwecken. Andernfalls werden

vorgefertigte SVIT-Texte eingespielen.

POLITISCH VERNETZT. «Der SVIT Bern soll politischer werden», so Vizepräsident Andreas Schlecht. «Wir haben deshalb unsere Beziehungen reaktiviert und den Austausch verstärkt. Auf elegante Weise haben wir gleichdenkende Freunde wie HEV Bern und Berner KMU erreicht.» Präsident Toni Lenz stellt Berner KMU und dessen Leistungen überzeugend vor, mit Betonung der Wahrung gewerb-

licher Interessen im Kanton Bern, der referendumsfähigen Organisation und der Vertretung in ständigen Kommissionen. Dem Vorschlag des Vorstandes des SVIT Bern, dass SVIT Bern Mitglied von Berner KMU wird, wird mit grossem Mehr zugestimmt. Nach der Jahresrechnung wird auch das Budget rasch genehmigt.

STOCKWERKEIGENTUM. Grognez wirbt brilliant für die neue Kammer SVIT Stockwerkeigentum: Im September 2011 gegründet, zählt die Fachkammer, die sich für die Professionalisierung des Stockwerkeigentums und dessen Bewirtschaftung einsetzt, bereits 15 Mitglieder. Nach erstem Workshop über Stockwerkeigentumsbegründung folgt am 21. November 2012 der Infoanlass mit Gastredner Prof. Dr. Amédéo Wermeinger, bekanntem Stockwerkeigentum-Kommentator.

REICHE AGENDA. Daniel Krebs macht SVIT Bern InfoMeet schmackhaft, eine neue Austauschplattform mit dem Ziel, drei bis vier Anlässe pro Quartal

durchzuführen, demnächst am 18. Oktober 2012 zu «Lohn oder Dividende – Finanzplanung für Unternehmer in volatilen Märkten».

TOP SHOTS. Geehrt werden die besten Lehrgänger 2012: Im dritten Rang mit 4.8 sind Firat Yildiz (as immobilien ag), Andrea Franziska Mühlemann (Treuhand-Zentrum Schmid) und Stefanie Ramseyer (Marfurt AG). Im zweiten Rang mit 4.9 sind Valérie Gertsch (PRIVERA AG), Larissa Läderach (immobilien B + R Schwab AG) und im Spitzenrang mit 5.2 Angela Rentsch (Saxer Immobilien & Verwaltungen).

AUSKLANG. Nach reichem Apéro folgt gemütliches Nachessen mit Entrecôte, gefolgt von Süssmostcrème im Glas. Ob an der GV 2013 «aller Gurten Dinge drei» sind, bleibt geheim. ●



*THOMAS KASAHARA
Redaktor Immobilia

Ehrlichkeit schafft Vertrauen

Ein starkes Motto, das gleichzeitig Thema des neuen Imagefilms und der 8. Generalversammlung der Schweizerischen Maklerkammer war. Die Arbeit der Kammer fand auch bei der Geschäftsleitung des SVIT Schweiz lobende Worte.

SUSANNE WEISS* •

NEUE LOKALITÄT, BEWÄHRTER GENUSS. Die Schweizerische Maklerkammer SMK lud zu ihrer Generalversammlung 2012 ins ehemalige Speditionsgebäude der Firma Merker in Baden. Wo einst Maschinen und Geräte verpackt und in alle Welt verschickt worden sind, werden jetzt vorzügliche, saisongerechte Speisen und ausgesuchte Getränke serviert. Ein grosser Dank ging an V-Zug, die sich bereit erklärt hatte, die Veranstaltung zu sponsern, und somit sicherstellte, dass alle nach der GV herrlich verköstigt wurden.

GROSSES INTERESSE. Präsident Marco Uehlinger durfte sich auch dieses Jahr wieder über eine hohe Teilnehmerzahl freuen. Die mit 48 Stimmen rege Beteiligung liegt mit einem Anteil von 51,6% deutlich über dem statutarisch geforderten Drittel und zeigt, wie wichtig die Arbeit der SMK ist und auch in Zukunft bleiben wird.

NACHHALTIGES WACHSTUM. Die SMK konnte im letzten Jahr mit den Unternehmen Werner Sutter & Co., Stirnimann Immobilien AG, Immo Stefan Baumer, Primus Property AG, Redinvest Immobilien AG und Varias Im-



Der scheidende SMK-Präsident Marco Uehlinger.

ANZEIGE



60 JAHRE
seit
FEUSI
1952

Weiterbildung Immobilienmanagement

- > Sachbearbeiter/-innenkurse SVIT
- > Immobilienbewerter/-in eidg. FA
- > Immobilienbewirtschafter/-in eidg. FA
- > Immobilienvermarkter/-in eidg. FA
- > Immobilien-Treuhänder/-in eidg. Diplom

i Nächste Infoveranstaltung

Montag, 5. November 2012, 18.00 Uhr, Feusi Bildungszentrum
Max-Daetwyler-Platz 1, beim S-Bahnhof Bern-Wankdorf

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



Schweizerischer Verband der
Immobilienwirtschaft | www.svit.ch



Immobilien- und Bildungskompetenz

mobilen AG um sechs Mitglieder wachsen. Ein Mitglied ist ausgetreten. Aktuell zählt der Verein 63 Mitglieder, vertreten in 18 Kantonen mit insgesamt 19 Filialen. Die Kammer rechnet auch für das kommende Jahr mit einem Zuwachs von mindestens fünf Mitgliedern. Im Rahmen der Qualitätssicherung hat sich die Kammer auferlegt, alle drei Jahre einen Audit durchzuführen. Diese Gespräche mit ihren Mitgliedern zeigten deutlich, dass die besuchten Unternehmen sich äusserst positiv entwickelt haben.

WEITERHIN AUFWÄRTS. Heute darf der Verband elf Unternehmen zu seinen Fördermitgliedern zählen. Zu den bestehenden Mitgliedern ImmoScout24, Neue Aargauer Bank, FlowFact, UBS Business Banking, Zürcher Kantonalbank, Swiss Interactive, Herzog Küchen, Allianz Suisse, Homegate.ch sind die beiden Unternehmen UPC und Immo mig neu dazugekommen. Allen Fördermitgliedern gilt ein grosser Dank für die materielle und ideelle Unterstützung so-

wie das der SMK entgegengebrachte Vertrauen.

SCHWERPUNKTE GESETZT. Der Hauptfokus der Kammer war – neben den laufenden Aktivitäten – auch im letzten Geschäftsjahr auf Marketing und Kommunikation gerichtet. So wurde der Auftritt der SMK in sämtlichen Kommunikationsmitteln neu gestaltet. Dies beinhaltete die Webseite mit optimierter Navigation und vereinfachter Mitgliedersuche, die Image- und Akquisitionsbroschüre, die Inserategestaltung, aber auch das neu angefertigte Mitgliederverzeichnis. All diese Massnahmen dienten einer verbesserten Wahrnehmung am Markt. Neben den Marketingaktivitäten veranstaltete die SMK auch zwei Mitgliederanlässe, die sehr gut besucht waren und ein rundum positives Feedback erhielten. Zudem ist die Kammer einem Anliegen ihrer Mitglieder gefolgt und hat sich in der Weiterbildung in Zusammenarbeit mit der SRES, dem Ausbildungsinstitut des SVIT, engagiert. Ein erster Vermarktungskurs kann



bereits in wenigen Wochen beginnen. Alles in allem ein bewegtes und intensives, aber insgesamt auch ein erfolgreiches Geschäftsjahr der SMK.

LOBENSWERT. Die SMK konnte die Erträge gegenüber dem Vorjahr um 3% steigern und das Geschäftsjahr mit einem kleinen Gewinn abschliessen. Marco Uehlinger betonte, dass alle geplanten Aktionen für die Mitglieder durchgeführt und unter dem Strich trotzdem ein kleiner Gewinn ausgewiesen werden konnte. «Ziel ist und muss es sein, dass sämtliche Einnahmen auch wieder ausgegeben werden, und zwar so, dass sie unseren Mitgliedern einen möglichst grossen Nutzen bringen», so Marco Uehlinger nach der detaillierten Erläuterung des Budgets. Sehr lobende Worte fand die Revisionsstelle nach der Genehmigung der Jahresrechnung für die vorbildliche Protokollführung und die einwandfreie Buchhaltung der SMK.

RÜCKTRITT. Nach sieben Jahren hat sich Marco Uehlinger

entschieden, als Präsident und Vorstandsmitglied zurückzutreten. Für die Nachfolge wurde Herbert Stoop nominiert. Neben ihm als neu zu wählendes Mitglied standen Patrick Rieffel als Vizepräsident sowie Hans Graf und Andreas Schlecht als Mitglieder zur Wiederwahl in den Vorstand. Mit grosser Freude wurden die vier Vorstandsmitglieder ohne Stimmenthaltungen und Gegenstimmen in den Vorstand aufgenommen. Nicht zur Wahl antreten mussten Walter Kehl und Roland Wettstein, die bereits im letzten Jahr für eine Amtsperiode von zwei Jahren gewählt wurden.

FÜHRUNGSWECHSEL. Unter grossem Applaus wurde der neue Präsident Herbert Stoop von seinen Mitgliedern begrüsst. «Leider ist es mir nicht gelungen, Marco für ein weiteres Jahr im Vorstand zu motivieren.» Mit diesen Worten eröffnete der neue Präsident seine Rede an die Anwesenden. Stoop betonte, dass es ihm eine Freude sei, die verdienstvolle Arbeit des Teams weiterfüh-

ren zu dürfen und das stabile Fundament der Kammer weiter auszubauen.

VERABSCHIEDUNG. In einer bewegenden Präsentation würdigte Hans Stoop die Arbeit von Marco Uehlinger in den letzten sieben Jahren. Der Balanceakt zwischen Familie, Sport, Markstein AG, persönlicher Freizeit und dem grossen Engagement für die SMK sei sicher nicht immer einfach gewesen und der Dank für sein grossartiges Wirken unendlich gross.

Auch im kommenden Jahr wird die SMK nicht ruhen und ihre Präsenz am Markt weiter ausbauen. Zu dieser Zielerreichung wird im Oktober ein Ausbildungslehrgang zusammen mit SRES mit dem Thema «Professionelle Vermarktung von Liegenschaften» in Zürich abgehalten. Im November findet ausserdem der schon fast ausgebuchte Workshop «Mehrwert durch fokussierte Akquisition» statt. Für März 2013 ist das 4. Real Estate Symposium mit dem Thema «5 Jahre Wirtschafts- und Finanzkrise» angedacht und zwei Anlässe für die Förder- und die Mitglieder geplant.

LOBENDE WORTE. Urs Gribi, Präsident des SVIT Schweiz, war voller Lob für das Engagement der SMK. «Ich kann meine Freude kaum verbergen. Die Arbeit dieser Kammer ist eindrücklich. Egal ob es eine Einladung, eine Präsentation oder ein anderes Marketingmittel ist, die Erscheinung der SMK ist hochprofessionell und ansprechend», so Gribi in seiner Ausführung.

ERFOLGSFAKTOREN. Mit dem Werbefachmann Dominique von Matt konnte ein erstklassiger Referent gewonnen werden, der in seiner Rede über «Erfolgsfaktoren der Markenkommunikation» gleich zu Beginn die gute Umsetzung des SMK-Imagefilms bestätigte. Mit eindrücklichen Beispielen veranschaulichte er die Wirkung einer erfolgreich umgesetzten Kommunikation am Markt und weckte mit Trulia gleich das Bedürfnis nach einem App, das verfügbare Immobilien am aktuellen Standort des Benutzers aufzeigen kann. ●

***SUSANNE WEISS**

Die Autorin ist verantwortlich für Marketing & Kommunikation bei der Markstein AG, Baden.

ANZEIGE

Schweizer

Umweltfreundlich und ästhetisch.
Sonnenenergie-Systeme von
Schweizer.



www.schweizer-metallbau.ch

Assemblea a teatro!

L'assemblea saluta Luigi Sulmoni che dopo 35 anni lascia il Comitato e dà il benvenuto a sei nuovi affiliati.



Il nuovo comitato posa per i fotografi nel palco donore (mancano Marco Fantoni e Werner Leuzinger). Un momento della cena svoltasi tra le suggestive mura della fortezza Castelgrande.

LAURA PANZERI COMETTA •

SU IL SIPARIO! Il 24 maggio il sipario del Teatro Sociale di Bellinzona si è alzato sull'annuale assemblea generale di SVIT Ticino, tornata quest'anno nel Sopraceneri, dopo il Luganese (2010) e il Mendrisiotto (2011).

Dall'alto del palco il presidente Alberto Montorfani ha aperto i lavori con i saluti ai 34 soci e alla ventina di ospiti presenti e rivolgendosi un particolare benvenuto ai rappresentanti di SVIT Svizzera Tayfun Celiker, direttore, e Andreas Ingold, vice-presidente.

La parola è quindi passata a Roberta Passardi, presidente del giorno, che con padronanza ha diretto la parte ufficiale dell'assemblea, aperta con un minuto di silenzio in ricordo del socio Sergio Puttini, presidente onorario e per molti anni membro di comitato, scomparso nel mese di gennaio.

LA PAROLA A SVIT SVIZZERA. Andreas Ingold ha portato il saluto della direzione e del

consiglio esecutivo di SVIT Svizzera. Ingold ha ammesso di attendere sempre con impazienza l'invito alle assemblee di SVIT Ticino per la bellezza dei luoghi dove vengono organizzate e, soprattutto, per la parte culinaria! Nel suo discorso, il vicepresidente ha ricordato il costante impegno dell'Associazione in campo politico, soprattutto a causa degli sviluppi sfavorevoli degli ultimi tempi per l'economia immobiliare, vedasi l'Iniziativa sulle residenze secondarie, l'Iniziativa sull'imposta sulle successioni, la volontà di assoggettare il settore alla legge sul riciclaggio di denaro. La Direzione è sempre pronta a prendere una posizione decisa nei confronti di quei temi che in qualche modo potrebbero avere effetti sul settore immobiliare.

IL RAPPORTO PRESIDENZIALE. Nel suo discorso Alberto Montorfani ha informato i presenti della notizia, giunta poche ore prima dal Consiglio di Stato, dell'entrata in vigore il 1° luglio della nuova Leg-

ge sui fiduciari e ha ricordato che la SVIT, insieme con tutte le associazioni raggruppate nella FTAF ha scommesso su questa legge e vuole cogliere l'opportunità che la stessa rappresenta.

Con una decina di diapositive ha poi ripercorso alcuni momenti significativi dell'anno. La formazione è sicuramente uno dei tasselli fondamentali su cui si concentra l'attività di SVIT Ticino: l'offerta formativa tocca tutti i livelli, dai workshop e seminari, sempre molto ben frequentati dai professionisti del settore, al corso per assistenti con certificato SVIT (organizzato per la prima volta in Ticino e che ha subito registrato il tutto esaurito), al corso per l'ottenimento dell'attestato di gestore immobiliare, partito per l'ultima volta in gennaio secondo il vecchio regolamento di esame.

Montorfani ha inoltre ricordato le importanti collaborazioni con istituti pubblici e privati e con associazioni vicine a SVIT Ticino, continuate in modo proficuo anche

quest'anno (FTAF, CATEF, SUPSI, Centro Studi Bancari, USTAT) e grazie alle quali si è potuto realizzare molto in ambito formativo, politico, e di rappresentanza.

Il comitato ha continuato a lavorare per migliorare gli strumenti di comunicazione di SVIT Ticino e nel 2011 è nato l'inserito mensile del Giornale del Popolo Tuttalacasa, che ha permesso di far meglio conoscere la SVIT e il suo lavoro al grande pubblico.

In occasione dell'Assemblea è stato pubblicato un numero speciale di Immobilia, in cui sono raccolti i contributi in italiano pubblicati sulla rivista di SVIT Svizzera nei mesi precedenti.

Stampa specializzata, radio e televisione hanno dato importante risalto alle attività di SVIT con servizi, inviti a trasmissioni di richiamo e dibattiti e con interviste su temi specifici dell'economia immobiliare.

Dopo l'approvazione unanime del rapporto presidenziale e un'interessante discussione sul tema delle residenze

Herbstversammlung 2012

Interessanter Ausflug und reger Austausch unter Berufskollegen



Il presidente di SVIT Ticino Alberto Montorfani si intrattiene con soci e sponsor durante l'aperitivo.

secondarie a poche settimane dall'approvazione dell'iniziativa da parte del popolo svizzero, i lavori sono continuati con la presentazione del casiere Marco Piozzini dei conti annuali 2011 e del preventivo 2012.

GRAZIE LUIGI! Le nomine statutarie hanno riservato un momento di particolare emozione a tutti i presenti ma soprattutto a Luigi Sulmoni che dopo ben 35 anni di militanza ha infatti deciso di lasciare la sua carica in comitato. Luigi Sulmoni è sempre stato uno dei pilastri di SVIT Ticino, in cui entrò come socio nel 1974 e di cui fu anche Presidente dal 1998 al 2004. Il Comitato e tutti i soci, per voce di Alberto Montorfani, lo hanno ringraziato sentitamente per il prezioso lavoro svolto sempre con passione in questi decenni.

Luigi Sulmoni ha passato il testimone a Giuseppe Arrigoni eletto dall'assemblea all'unanimità, così come il resto del comitato e il Presidente, rinominati per altri due anni.

BENVENUTI A BORDO! Anche quest'anno l'assemblea è stata l'occasione per presentare ufficialmente i nuovi soci SVIT che hanno ricevuto l'attestato di affiliazione. I presenti con un applauso hanno dato il benvenuto a Pierfranco Chiappini (Migros Ticino), Michele Scarati (Gotthard ImmoTrust SA), Barbara Angelucci Bazzana (Fiduciaria Terme SA), Kurt Bosshard (Bosshard Immobilien AG), Daniele Radaelli (Miminvest SA) e Giorgio Maffei (Assofide SA). La sezione raggiunge ora i 105 membri.

Al termine della parte ufficiale, sul palco è salito Pierluigi Tami, allenatore della Nazionale Svizzera di calcio Under 21, per una chiacchierata amichevole sulla sua esperienza di allenatore e imprenditore.

La serata si è conclusa con un ricco aperitivo all'esterno del Teatro e la risalita al Castelgrande per la cena che ha soddisfatto tutti i presenti. ●

***LAURA PANZERI COMETTA**
Die Autorin ist Sekretärin des SVIT Ticino.



Flugtaugliche Museumsstücke im Hangar

FLUGHAFEN ALTENRHEIN. Um 13.45 Uhr traf sich ein munteres Trüppchen von Berufskollegen beim Hotel ABC und stieg in einen Car der Firma Roth ein. Bei schönem Wetter fuhren wir bis nach Altenrhein. Dort wurden wir freundlich begrüsst und konnten bei einem ersten Apéro anstossen. Nach einer kurzen Begrüssung setzten wir uns in Flugzeugsitze und sahen uns den Film «The legend of Hawker Hunter» an. Wir erfuhren einiges über das erste Flugzeug, das DO X 1B, welches in Altenrhein fabriziert wurde. Nach dem Film besuchten wir mit unserem kompetenten Museumsführer Peter Züllig den Hangar. Er konnte uns viel Interessantes über Flugzeuge und den Flugzeugbau in Altenrhein erzählen. Es sind alte und neuere Flugzeuge zu bestaunen. Die

meisten Modelle sind flugtauglich und werden vor allem für Schulungszwecke benutzt. Interessierte konnten sogar in ein Cockpit eines Hunters steigen.

Um 17.00 Uhr machten wir uns auf den Weg nach Rorschach. Das Seerestaurant Rorschach liegt direkt am See. Der Apéro wurde uns im Wintergarten serviert. Die Aussicht auf den See war gigantisch. Das abschliessende, feine Nachtessen wurde bei guter Stimmung eingenommen. Am Tisch wurden gute Gespräche geführt und viel gelacht. Es herrschte eine gemütliche Atmosphäre.

Entspannt und etwas müde fuhren wir wieder in Richtung Heimat.

Ein grosser Dank an die Firma Köstinger AG, welche diesen tollen Anlass mit einem Sponsorenbeitrag unterstützt hat. ●

Mit allen Wassern gewaschen

Die GV 2012 des SVIT Aargau tagt in der Bäderstadt Baden. Auf Einstiegsreferat von Stadtammann und Regierungsratskandidat Stephan Attiger folgt Besichtigung des «Verenahofs» mit Projektvorstellung des Neubauprojekts Thermalbad durch Investor Benno Zehnder.



Blickfang: «Verenahof» mit römischen Quellen. Investor Benno Zehnder (links) flankiert von Stadtammann Stephan Attiger und Präsident Ackermann (Mitte).

THOMAS KASAHARA •.....
BADEN VERPFLICHTET. Nach Grenzerfahrung (GV 2010 in Deutschland) und Kontakt mit Vergänglichkeit (GV 2011 im Kunsthau Aargau) folgt am 20. September 2012 der dritte Streich. Nach Welcome-Drink begrüsst Adrian Acker-

mann, Präsident SVIT Aargau, die zahlreichen Teilnehmenden zur Generalversammlung im würdigen Limmatsaal des Hotels Limmathof an der Limmattpromenade 28. Die Präsenz von Verbandsgrössen wie Daniel Knecht, Präsident Aargauische Industrie- und Handelskammer, und Martin Meili, Geschäftsführer HEV Aargau, sowie der Partner und Fördermitglieder zeigen die gute Vernetzung.

Wählt Bürgerliche aus KMU-Bereich mit Affinität zur Immobilienwirtschaft.»

ADRIAN ACKERMANN, PRÄSIDENT SVIT AARGAU

mann, Präsident SVIT Aargau, die zahlreichen Teilnehmenden zur Generalversammlung im würdigen Limmatsaal des Hotels Limmathof an der Limmattpromenade 28. Die Präsenz von Verbandsgrössen wie Daniel Knecht, Präsident Aargauische Industrie- und Handelskammer, und Martin Meili, Geschäftsführer HEV Aargau, sowie der Partner und Fördermitglieder zeigen die gute Vernetzung.

GOOD JOB. Ackermann blickt auf ein erfolgreiches Verbandsjahr zurück. Speziell betont er die

DANKBAR. Ackermann dankt für gute Mitarbeit im Vorstand: «Wir sind eine kleine Truppe, die sehr gut harmoniert.» Besonderer Dank gilt Partnern und Fördermitgliedern für ihre Unterstützung und SVIT Schweiz für die gute Zusammenarbeit im Exekutivrat.

LAMPENFIEBER. Der Finanzchef ist knapp: «Die Lampe ist grün und das Nettovermögen wurde wieder gesteigert.» Speziell hebt Dieter Knapp als wichtigstes Projekt und bestes Tool im vergangenen Jahr die Zusammenarbeit mit IAZI hervor. «Ich

bin überzeugt, mit diesem Produkt auch künftig Mehrwert bei den mannigfaltigen Aufgaben im Zusammenhang mit der Beratung Ihrer Kunden zu schaffen. Die Idee mit IAZI ist nicht ganz auf unserem Mist gewachsen, sondern war die Idee eines Mitgliedes. Der Vorstand ist für weitere Anregungen dankbar.» Kein Wunder wird die Jahresrechnung 2011/12 einstimmig genehmigt wie auch das Budget, das erneut Gewinn einkalkuliert.

NEUAUFLAGE. Ehrenmitglied Monika Frei betont: «Der Vorstand hat Grosses geleistet», was mit herzhaftem Klatschen verdankt wird. Alle Vorstandsmitglieder werden einstimmig für zwei Jahre wiedergewählt: Adrian Ackermann (Präsident), Rolf Bossert, Roland Egger, Dieter Knapp und Karola Marder. Unisono ist die Wiederwahl der Revisoren Hans-Peter Widmer und Beat Kaspar.

DURCH DIE BLUME. Katrin Schmidiger, langjährige, engagierte Ausbildungsverantwortliche, wird mit Blumen und viel Ap-

plaus verabschiedet. Zuständig ist neu Karola Marder, unterstützt von Andrea Hausmann.

REGIERUNGS-RAT. Ackermann empfiehlt bürgerliche Küche, d.h. Wiederwahl der Regierungsräte Roland Brogli und Alex Hürzeler und Neuwahl von Thomas Burgherr (SVP) und Stephan Attiger (FDP).

SCHLEIERHAFT. Stadtammann Stephan Attiger lüftet den Schleier der Vergangenheit und Zukunft der Stadt Baden. Früher eher Immobilienbranche, erfreut sich Baden nun regen Firmenzuwachs von 30 bis 50 Firmen pro Jahr, auch dank Standortmarketing. Baden – geprägt vom «Triple A» ABB, Alstom und Axpo – punktet mit guter Erschliessung und attraktiver Lage, auch in Baden Nord. BBC, die im 19. Jahrhundert Baden prägte, ging in Asea Brown Boverly auf. Die einst «verbotene Stadt» mit abgeschlossenem Quartier hatte nur Industrie, kein Wohnen und kein Gewerbe. Gleichzeitig erfolgte der Niedergang des Bäderquartiers, das nicht mehr den Anfor-

QUELLGEIST MIT VISION – BENNO ZEHNDER ERWECKT DAS BÄDERQUARTIER



Quartett bei Steh-Apéro frisch – und Katrin Schmidiger blumig bei Tisch.

Zum Greifen nah: die Zukunft des Bäderquartiers.

derungen entsprach. Bei Baden Nord ist Idee ein 24 Stunden-Angebot, was Frequenzen mit gemischter Nutzung zur Belegung erfordert. Der Entwicklungsrichtplan sieht Dienstleistungen und Wohnen vor. Wichtig ist, von Anfang an die Parkplatzzahl festzulegen. Vorteilhaft ist, die harten Faktoren zuerst zu regeln, damit man in den Projekten nicht zurückgeworfen wird. Baden Nord überzeugt mit Charme der alten Industriegeschichte und High-tech-Arbeitsplätzen. Problemkind ist das Wohnen, das tempomässig nicht mitgehalten hat. Attiger betont: «Wichtig ist, dass die Behörde Vorinvestitionen in Verkehr und Freiraum tätigt und die Steuerbelastung im Auge behält – wesentlicher Faktor nebst Erreichbarkeit und qualifizierten Arbeitskräften.» Architektonisch gute Bauten sind wichtig, was mit dem Sondernutzungsplan gefördert wird: Die zusätzlichen zwei Geschosse werden dank Einfluss auf Gestaltung mit guter Architektur wettgemacht. Attiger ist sich bewusst: «Plätze schaffen ist schwierig, manchmal

funktionieren sie und manchmal nicht: Dies ist vor allem abhängig von der Erdgeschossnutzung.» In Baden Nord sind zwei Hochhäuser geplant mit Schattenwurf auf die Gleisanlage. Das Kongressangebot soll ausgebaut werden, mit zusätzlichem Hotel. Künftig sollen Anlässe mit 1500 bis 2000 Teilnehmenden möglich sein. Das Hotelangebot ist für Baden zentral: Montags bis donnerstags voll, donnerstags bis freitags teils und freitags bis montags beinahe leer. Hier setzt das Bäderquartier an, das Synergien von Business und Wellness und Packages ermöglichen soll. Erfolgsrelevant war eine Projektleitung für das gesamte Gebiet. «Durchmischung und Erdgeschossnutzung, die Frequenz und Leben hineinbringt, sind entscheidend. Baden-Nord: Es steht viel an – spannend und durchwegs positiv.»

TIME OUT. Der Führung durch die versunkene Bäderwelt des «Verenahofs» folgt kulinarischer Ausklang im Limmathof. •

Bäder then nothing: Benno Zehnder, engagierter Investor sowie VR-Präsident der Verenahof AG, gewährt tiefgründige Einblicke.

• «Als ich den «Verenahof» in Baden vor ca. 6.5 Jahren aus Unwissenheit kaufte, hatte ich Glauben und Ideen, jedoch kein-Wissen», zeigt sich Zehnder selbstkritisch. «Ein Schlüssel für den Erfolg war die Zusammenarbeit mit der Stadt Baden und insbesondere mit Stadtammann Attiger.» Zehnder betont humorvoll: «Wir haben auch heute noch Krach.» Für Zehnder ist am Anfang das Thema Baden nicht zentral. Es gab bereits 14 Projekte, die ca. 2 Mio. CHF verschlangen. «Zudem flossen weitere 30 Mio. CHF die Limmat hinunter.» Zehnder bleibt konsequent: «Ich arbeitete mit keinem Architekten und auch keinem Rechtsanwalt in Baden zusammen, da diese tendenziell vorbelastet sind. Ich brauchte einen Architekten, der unbelastet war. Meine Wahl fiel auf Mario Botta, und Botta war einverstanden.»

Die Stadt wünschte aber einen Wettbewerb. «Botta sagte – einverstanden, ich schätze Konkurrenz.» Einige Monate vergingen. Rückblickend gibt Zehnder dem Stadtammann recht: «Die Zeit konnte durch den Wettbewerb wettgemacht werden.» Das Botta-Projekt berücksichtigt die Umgebung und macht das Bad breit, nicht hoch, und vorne einen grossen Gürtel. Vom Volumen her ist Botta's Projekt das kleinste der fünf. Zehnder betont: «Das Bad ist ein Punkt unter vielen. Es gibt 1 Ärztheaus mit 10 bis 14 Ärzten, schöne Wohnungen, eine REHA-Klinik, ideal dank Wasser, 1 Hotel mit 30 bis 40 Betten, nichts Wuchtiges, und 3 bis 4 Restaurant-Betriebe sowie 1 Apotheke. Der gute Mix, keine Monokultur, soll gewährleisten, dass das Quartier lebt.» Nun kommt die entscheidende Phase. Am 31.3.2012 hat der Einwohnerrat Baden die BNO verabschiedet. Der Gestaltungsplan ist auch rechtskräftig: «Es gab nur 2 Einsprachen: Ein Einsprecher zog zurück, der Andere war nicht legiti-

miert.» Zehnder ist überzeugt: «Es ist nicht die Frage, ob das Bad kommt, sondern wann.» Bereits sind 15 Mio. CHF im Projekt investiert. Die Baugesuche benötigen weitere 2.5 bis 3 Mio. CHF. Ohne Glaube und Selbstvertrauen wäre dies nicht machbar. Er setzt auf Schweizer Architekten und schätzt die Baugenehmigung dieses Jahr, spätestens aber 1. Quartal 2013 zu erhalten. Optimistisch sollte im Herbst 2013 die Baubewilligung erteilt sein. Baderöffnung ist auf Herbst 2015 geplant, bei Pech auf Herbst 2016.» Wir heizen Badfläche, Wohnhaus, Hotel und REHA-Klinik konkurrenzlos günstig mit Erdwarmwasser. 442 000 Leute sind budgetiert, die Spitze mit 500 000. Zehnder prophezeit: «Es ist kein teures Bad und auch nicht exklusiv, sondern ein Bad für jedermann mit dem gewissen Ambiente, das andere nicht haben. Wir rechnen sehr stark mit Leuten aus dem Limmattal. Lage, Historie und Wasserqualität: Ich bin felsenfest überzeugt, es gibt ein bestes Bad.» •

Aufbruch in neue Sphären

SVIT FM Schweiz konsolidiert im vierten Geschäftsjahr auf sehr hohem Niveau bei bester Gesundheit. Mit Giuseppe Santagada ist der Vorstand wieder komplett. Die erweiterte und überarbeitete, ehrgeizige strategische Ausrichtung wird an der GV 2012 genehmigt.



Bossard Arena: Sportbaute mit anspruchsvollem FM. Die erste Garde von SVIT Schweiz und SVIT FM Schweiz in Aktion. Neu gewählt: Giuseppe Santagada.

THOMAS KASAHARA ●

BESTECHEND. Anlässe von SVIT FM Schweiz sind Garant für Genuss und Top-Zusatzprogramm: Nach Durchmesserlinie-Besuch (Zürich 2011) tagt die Generalversammlung am 26. September 2012 in der einzigartigen Bossard Arena in Zug, mit anschliessender sehr kompetenter Führung.

bildung der Immobilienbranche eine Dividende in Aussicht: «Dieses Investment mit Hintergrund Verbandspolitik ist zugleich lukrativ: Dies ist der beste Beweis für ein erfolgreiches Engagement.»

SVIT LIVE. Besonders beschäftigen derzeit politische Themen. «Die Angriffe auf unsere

stützt auch das Referendum gegen die RPG-Revision, die der Landschaftsinitiative gegenübergestellt wird. «Wir müssen für die Grundprinzipien in der Immobilienwirtschaft bestehen und dafür kämpfen», betont Gribi. Die als kleineres Übel zur Landschaftsinitiative dargestellte RPG-Revision überzeugt ebenfalls nicht. Aber es gibt auch viel Positives: SVIT-Plenum am 26. Oktober 2012 in Luzern, SVIT Media Square am 23. November 2012 sowie SVIT-Immobilien Forum 2013 mit Stargast Udo Jürgens live.

folgreichen Vorjahr. Dass SVIT FM Schweiz eine sehr attraktive Adresse ist, zeigt nebst dem erfolgreichen Veranstaltungswesen auch der eindrucksvolle Anstieg des Sponsorings.

OFFENE KARTEN. Transparenz steht hoch im Kurs. Der Vorstand arbeitet gratis und bezieht weder Sitzungsgelder noch Spesenentschädigung. Neu in der Jahresrechnung ist eine bescheidene monatliche Präsidiumsentschädigung. Zudem werden Gelder gezielt eingesetzt für Vorstandsworkshops und extern begleitete Strategieentwicklung. Vizepräsident Peter Gallmann betont: «Der Vorstand ist der Auffassung, dass dem Präsident für seine grosse Arbeit eine Entschädigung zu entrichten ist. Da die Vorstandsmitglieder mit Ausnahme des Präsidenten ehrenamtlich arbeiten, sind wir auf ein aktiv unterstützendes Verbandssekretariat angewiesen und schätzen dieses sehr.» Präsident Meister dankt allen mit Humor: «Ich stehe heute erstmals in bezahlter Funktion vor Ihnen.»

» SVIT FM Schweiz gibt es immer noch, und dies bei bester Gesundheit sowie guten Aussichten.«

DR. ANDREAS MEISTER, PRÄSIDENT SVIT FM SCHWEIZ

BESTNOTE. Dachverbandspräsident Urs Gribi zollt SVIT FM Schweiz höchste Anerkennung: «Seit Gründung sind vier Jahre vergangen, und der Aufbau von SVIT FM Schweiz ist sehr gut gelungen. Sie dürfen sehr stolz auf sich sein.» Stolz ist aber auch SVIT Schweiz: SVIT FM Schweiz ist neu Mitaktionär der SVIT Real Estate School AG (SRES). Gribi stellt bei der Nummer eins der Aus-

Branche und das Grundeigentum erschweren es, unseren Aufgaben in der Immobilienbranche nachzukommen», so Gribi. Aktuell sind die Nachwehen der Zweitwohnungsinitiative spürbar, wobei mit der aktuellen Verordnung ein den widrigen Umständen entsprechend bestmögliches Resultat erzielt werden konnte, positiv erst mit Wirkung ab 1. Januar 2013. SVIT Schweiz unter-



Ausklang in der Skylounge Uptown Zug mit Blick in eine verheissungsvolle FM-Zukunft.

PRÄSENZ. Die Mitglieder bringen sich aktiv ein. Angeregt wird, in der Jahresrechnung Projekte auszuweisen sowie Kapitalerträge und Buchhaltungskosten zu optimieren.

BUDGET. Das Budget 2012/13 präsentiert sich erneut engagiert mit Gewinn. «Wir wollen uns nicht ausruhen, sondern weitermachen auf diesem Weg und wiederum ein sehr gutes Ergebnis für den Verband erwirtschaften», betont Götzmann. Im Aufwandbereich zeigt sich situativ erhöhter Aufwand infolge erhöhter ertragswirksamer Tätigkeiten.

AKTIV. Meister bestätigt: «SVIT FM Schweiz ist auch finanziell fast übergesund und mehr als handlungsfähig. Ziel der Kammer ist es nicht, Geld zu horten, sondern dieses im Interesse der Mitglieder richtig und effizient einzusetzen.» Er ergänzt: «Wir planen, deutlich breiter zu werden, und werden uns nicht nur auf Anlässe beschränken. Ein Vorstand sollte nicht nur handlungsfähig sein, sondern auch handeln.» Meister regt die Mit-

glieder an, dem Vorstand Vorschläge einzureichen: «Gestalten Sie SVIT FM Schweiz aktiv mit.» Jahresrechnung und Budget werden mit grossem Mehr bzw. einstimmig genehmigt und der Vorstand einstimmig entlastet.

KAMPFLOS. Meister informiert unter Verdankung der Verdienste, dass Thomas Ernst nach Ausscheiden als CEO der InfraPost AG entschieden, infolge reduzierter FM-Nähe aus dem Vorstand auszutreten: «Der Gesamtvorstand hat Thomas Ernst mit Enttäuschung, aber auch mit Verständnis von seinen Pflichten entbunden.» Einstimmig in den Vorstand gewählt wird Giuseppe Santagada, Direktor Verkauf von ISS Schweiz AG, vormals CEO Jomos AG und Managing Director Jomos Brandschutz AG. Der engagierte Ingenieur mit MBA-Abschluss hat interimsmässig im Vorstand mitgearbeitet und diesen gut ergänzt.

UNSER WEG. Meister verweist auf die GV in Olten, wo vor zwei Jahren die Strategie skiz-

ziert wurde. «Brandneu ist nun das mit externer Begleitung des Vorstandes erarbeitete Konzentrat «SVIT FM Schweiz – Unser Weg», welches letzte Woche vom Vorstand zuhanden der GV verabschiedet wurde», so Meister, «dies kurz, einfach und verständlich formuliert.» Er stellt die erweiterte und überarbeitete strategische Ausrichtung von SVIT FM Schweiz vor mit den Eckpunkten Vision, Mission, Strategie und Mitgliederstruktur, unter Berücksichtigung der Aufgaben (Real Estate Management/REM, Corporate REM, Public REM), Rollen (Eigentümer, Dienstleister, Nutzer/Mieter) und Prozesse (strategisch, taktisch, operativ), mit Verdeutlichung der künftigen Stossrichtungen. Dass REM Wohnen nicht priorisiert wird, sorgt für kurze Diskussion. Grund ist die Fokussierung auf Schwergewichtsthemen. Götzmann betont: «Das Potenzial beim Wohnen ist erkannt, doch wird im FM-Bereich beim Wohnen die grosse Hebelwirkung nicht gesehen, bzw. dieses ist nicht so gross wie bei anderen The-

men. Vorstandsmitglied François Chapuis ergänzt, dass die Sensibilität für FM im Bereich Wohnen leider noch nicht ausreichend vorhanden ist: «Es wird zwar geredet, aber noch nicht gehandelt, weshalb die Fokussierung auf den kommerziellen REM-Bereich gerechtfertigt ist.»

PIANO-EFFEKT. Gallmann überzeugt: «Networking der Verbände ist ein grosser Beitrag für das verbesserte Verständnis für FM in der Öffentlichkeit. Wir spielen auf einem sehr grossen Klavier. Keiner kann alles abdecken, doch jede Taste ist wichtig.» SVIT FM Schweiz wird abholen, was Mitglieder wirklich erwarten und diese auf hohem Niveau einladen, kombiniert mit Voraus-Fragekatalog. Zuvorsichtlich stimmt das Feedback: «Wir kommen» – so der Tenor vieler CEOs.

AUSBLICK. Der Anlass endet mit einem symbolträchtigen Höhepunkt in der Skylounge Uptown Zug beim Apéro riche: SVIT FM Schweiz ist top und dies bei besten Perspektiven. ●

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 mangelfrei. 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 Öffentlich zugänglichen Gebäuden. Bild: Suva

Gas-Brennwertkessel WTC-GB mit 90 kW

► **Mit dem Gas-Brennwertkessel WTC-GB mit 90 kW bietet Weishaupt jetzt eine abgerundete Gasbrennwertlinie mit sechs Baugrössen von 90 bis 300 kW. In Kombination können bis zu vier Kessel als Kaskade, maximal bis 1.200 kW, zusammenschaltet werden.**

Die sehr gute Wärmeleitfähigkeit des Aluminium-Wärmetauschers bietet hervorragende Voraussetzungen für einen dauerhaft sparsamen Heizbetrieb. Grund dafür ist auch die spezielle Ausgestaltung der wasserführenden Kanäle und der hocheffizienten Konturen auf der Heizgasseite. Darüber hinaus wurde der Wärmetauscherblock mit einer abnehmbaren Dämmung versehen, um eine Minimierung der Wärmebereitschaftsverluste zu erreichen.

Das homogen aufbereitete Luft-/ Gasgemisch wird auf der grossen Oberfläche des zylindrisch geformten Premix-Strahlungsbrenners in Wärme umgewandelt. Wie bei allen Gas-Brennwertgeräten von Weishaupt wird der Brenner aus einem hoch belastbaren

Metallgewebe gefertigt. Die Verbrennung erfolgt gleichermassen effizient wie umweltschonend. Darüber hinaus leistet der ausserordentlich leise arbeitende Premix-Strahlungsbrenner einen Beitrag zu hohem Wärmekomfort und zur Kundenzufriedenheit.

Ein elektronisches Überwachungssystem kontrolliert über Fühler im Abgas Vor- und Rücklauf sowie durch einen Wassermangelschalter den Wärmehaushalt des WTC-GB. Da keine Mindest-Umlaufwassermenge erforderlich ist, wird eine für die Brennwertnutzung schädliche Erhöhung der Rücklauf-temperatur vermieden und darüber hinaus der Stromverbrauch reduziert.

Ein spezieller grossvolumiger Siphon schützt den Wärmetauscher des WTC-GB vor überhöhten Kondensatraten, da die Kondensationsflüssigkeit aus der Abgasleitung unter Umgehung des Wärmetauschers abgeführt wird. Ein wesentlicher Beitrag zur Absicherung einer langen Nutzungsdauer.

Betriebsgeräusche werden durch einen Ansaug-Geräuschkämpfer wirksam

reduziert. Zwei grosse Revisionsöffnungen ermöglichen einen optimalen Einblick auf das Innere des Wärmetauschers und eine einfache Reinigung. Die Öffnungen befinden sich im Wärmetauscherblock und im Bereich der Kondensatwanne.

Aufgrund seiner kompakten Abmessungen und seines geringen Gewichtes ist der WTC-GB einfach zu transportieren und einzubringen. Um auch besondere Herausforderungen wie z. B. enge und steile Treppenabgänge problemlos meistern zu können, sind am Kesselrahmen Muffen angeschweisst, in die Rohrstücke als Transporthilfen eingeschraubt werden können.

Das modular aufgebaute Reglersystem WCM bietet mit seiner Plattformstrategie gleichermassen Vorteile für den Anwender wie für den Heizungsbauer. Für unterschiedlichste Anwendungen gibt es speziell abgestimmte Module, die untereinander über eBUS kommunizieren und so eine bedarfsgerechte und komfortable Wärmeversorgung sicherstellen.



Gas-Brennwertkessel WTC-GB

► **WEITERE INFORMATIONEN**

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

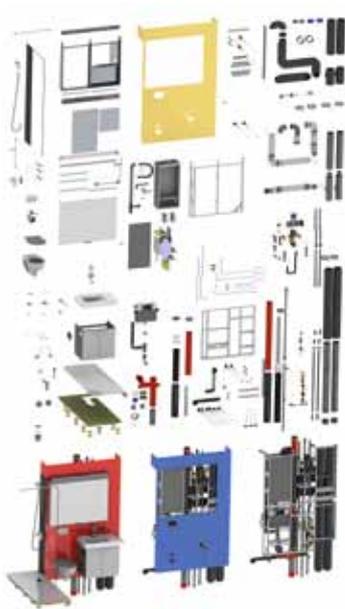
Swissframe fällt aus dem Rahmen

► **Alles bleibt im Rahmen: Im Badezimmersystem Swissframe ist alles im Rahmen enthalten, was zur Montage eines neuen Bades benötigt wird, bis hin zu den Leitungen.**

Auf Wunsch gibt es sogar eine Komfortlüftung. Das System ist äusserst unkompliziert einzubauen. Bei Sanierungen im Mehrfamilienhaus wird ein attraktives Badezimmer in kürzester Zeit eingebaut. Diese Leistung fällt aus dem Rahmen! Swissframe wurde in der Schweiz entwickelt und wird hier hergestellt. Mit diesem System wurden seit 2008 mehr als 1 000 Bäder erfolgreich eingebaut. Bei Swissframe bleibt eben alles im Rahmen. Sogar die Zeit und die Kosten.

► **WEITERE INFORMATIONEN**

Swissframe AG
Dammweg 39
3053 Münchenbuchsee
www.swissframe.ch



Alt und Jung unter einem (Sarnafil-) Dach:

im Mehrgenerationenhaus «Giesserei» Winterthur



Foto: Gregor Matter

► **Die Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen «Gesewo» realisiert in Winterthur das wegweisende und visionäre Wohnprojekt Mehrgenerationenhaus «Giesserei». Das Konzept der Überbauung mit 155 Wohnungen sieht vor, Wohnraum für Jung und Alt, Gemeinschaftsräume, ein Restaurant, Gewerbeflächen und sogenannte Jokerzimmer zur Verfügung zu stellen, welche je nach Bedarf temporär hinzugemietet werden können.**

Grossen Wert legt die Gesewo auf eine gesunde, nachhaltige und ökologische Bauweise. Das Mehrgenerationenhaus wird nach der Fertigstellung eine der grössten urbanen Holzbauten der Schweiz sein. Zudem wird das gesamte Projekt im Minergie-P-Eco – Standard realisiert. Zertifiziert werden hierbei ausschliesslich Materialien, die den strengen ökologischen Richtlinien entsprechen. Bei Herstellung, Applikation und Gebrauch der Produkte dürfen keine schädlichen Emissionen entstehen sowie möglichst wenig graue Energie verbraucht werden.

ÖKOLOGIE AUCH AUF DEM DACH!

Auch für die Flachdächer von insgesamt 3 800 m² (sowie Balkone von 5 800 m²) kam somit nur ein Dachsystem in Frage, welches den Zertifizierungsprozess von Minergie-

P-Eco erfolgreich durchlaufen hatte. Nach Prüfung verschiedener Systeme war klar: Der von der Sika Sarnafil AG definierte Dachaufbau mit der selbstklebenden Dampfbremse Sarnavap 5000E SA, der EPS-Wärmedämmung S-Therm Plus, der TPO-Kunststoffdichtungsbahn Sarnafil TG 66-15 und der Sarnavert-Extensivbegrünung erfüllte alle Anforderungen.

Sarnafil-Dachsysteme sind konsequent auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. TPO-Dichtungsbahnen werden in den eco-bau-Richtlinien in 1. Priorität empfohlen. Die neue Empfehlung von KBOB / IPB / eco-bau, in der Bauprodukte mit Umweltbelastungspunkten (UBP) bewertet werden, zeigt deutlich, dass ein Sarnafil-Dach die Umwelt wesentlich geringer belastet als vergleichbare Systeme. Die Umweltbelastung von Dachsystemen kann auf www.sarnafil.ch auf einfache Weise berechnet werden.

WEITERE (ÖKO)LOGISCHE ARGUMENTE FÜR EIN SARNAFIL-DACHSYSTEM.

Auch in der Ausführung wird Ökologie gross geschrieben. Die mit der Abdichtung der Flachdächer beauftragten Unternehmer Maillard Bedachungen AG, Winterthur und Preisig AG, Zürich sind mit dem Sarnafil Spraytool ausgerüstet. Damit können alle An- und Abschlüsse lösungsmittelfrei verklebt werden.

Ein weiterer wichtiger Punkt für die Wahl des Dachsystems war die Möglichkeit, über 450 Stützeinfassungen für die Balkone und Terrassen als Formteile auf Mass in Sarnen vorzuproduzieren, damit ein reibungsloser, sicherer und effizienter Einbau auf dem Bau erfolgen konnte.

Mit dem aussergewöhnlichen Konzept der Siedlung «Giesserei» und der Aussicht, in einem gesunden und ökologischen Umfeld leben zu können,

hat die Genossenschaft Gesewo einen Volltreffer gelandet. Bereits heute, rund ein halbes Jahr vor Bauvollendung im Frühling 2013, sind 80 % der Wohnungen vermietet.

► WEITERE INFORMATIONEN

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



Eigens für dieses Projekt wurden massgenaue Sarnafil-Formteile für die über 450 Stützen produziert.

Probleme mit Bettwanzen?

Die drei Phasen der Thermo- behandlung.

I. AUFHEIZPHASE. Die optimale Entwicklungs- und Vermehrungstemperatur für die meisten Insekten liegt zwischen +15 und +35°C. Bei Temperaturen über ca. +45°C werden die Schädlinge einschliesslich ihrer Eiablagen und Larven innerhalb von wenigen Stunden abgetötet, da sie ihre Körpertemperatur durch Schwitzen nicht reduzieren können und ihr körpereigenes Eiweiss und ihre Enzyme gerinnen.



Die Erwärmung der gesamten Raumluft auf 50 – 60°C erfolgt langsam. So werden Hitzeschäden an Gebäude und Einrichtung vermieden. Damit eine homogene und wirtschaftliche Luftzirkulation entsteht, werden mindestens 2 Öfen benötigt. Eine Umpositionierung

der Ausrüstung stellt eine optimale Temperaturverteilung sicher.

II. TEMPERATURHALTEPHASE. Die nötige Temperatur von 50 – 60°C wird über 10 – 40 Stunden gehalten, um auch in Maschinen und Hohlräumen eine adäquate Einwirkzeit und -temperatur sicherzustellen. Die Temperatur kann ganz einfach mit einer Temperaturmesspistole kontrolliert werden. Dementsprechend werden die Positionen und Ausblasrichtungen der Öfen verändert und angepasst. So können thermisch nachteilige Raumgeometrien sowie Abschirmungen durch Einrichtungen und Anlagen ausgeglichen werden.

III. ABKÜHLPHASE. Die Öfen werden abgeschaltet und Luft, Einrichtung und Gebäude erreichen wiederum nur langsam ihre Normaltemperatur, damit keine Hitzespannungsschäden auftreten.

ZEITDAUER. Eine Einraumthermo-
behandlung wie beispielsweise ein Hotelzimmer beansprucht eine Zeit von etwa 24 Stunden, während ein

ganzes Gebäude (mit mehreren Stockwerken) mindestens 48 Stunden behandelt werden muss.

ENERGIEVERBRAUCH. Der Energieverbrauch wird durch eine Vielzahl an Maschinen nicht wesentlich negativ beeinflusst; dagegen hängt er stark davon ab, wieviel schwer erwärmbare Beton vorhanden und wie gross der Wärmeverlust ist. Der Energieverbrauch liegt für die gesamte Behandlung im Schnitt bei 2 – 4 kWh pro m³ Raum.

SONDERFALL TEILENTWESUNG. Ist es nicht möglich oder nötig, eine Halle komplett zu erwärmen, bieten sich zwei verschiedene Möglichkeiten der Teilentwesung:

1. Wenn die entsprechenden Maschinen nicht fest installiert sind, können sie in einen kleineren Raum gebracht werden und dort entwest werden.
2. Die andere Möglichkeit besteht darin, dass der Raum mit Plastikfolien abgetrennt wird und so nur der betroffene Teil erwärmt zu werden braucht.



WEITERE INFORMATIONEN

RateX AG
 Austrasse 38
 8045 Zürich
 Tel. 044 241 33 33
 Fax 044 241 32 20
 info@ratex.ch
 www.ratex.ch



ANZEIGE

Der Vorsprung von heute für die Standards von morgen

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

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



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

Sichtbar weiter

ProKlima-Tag 2012

Heisse Themen – Hochspannung garantiert

► **Der ProKlima-Tag soll dem Kader von Gebäudetechnik-Firmen bekanntlich direkt anwendbares Wissen bringen, welches bei keinem anderen Branchenanlass zu finden ist. Am kommenden 6. November wird dies wiederum der Fall sein.**

Die Themen am nächsten ProKlima-Tag sind Weiterbildung pur. Es lohnt sich einmal mehr, diesen Tag mit Branchenteilnehmern im ‚Kongresszentrum Trafo‘ in Baden zu verbringen. Es stehen Referate an, welche den Tagungsteilnehmern direkten und wertvollen Nutzen bringen.

DER EURO – SCHRECKEN OHNE ENDE?

Referent: Prof. Dr. Hans-Olaf Henkel
Das Thema des Euro ist für uns – geschäftlich wie privat – von wichtiger Bedeutung. Prof. Dr. Hans-Olaf Henkel gilt als einer der fundiertesten Euro-Kritiker und als einer der profiliertesten Referenten europaweit. Seine Erfahrungen als Chef von IBM Europa, Mittlerer Osten und Afrika, als Präsident des Bundesverbandes der Deutschen Industrie (BDI), als Mitglied der Aufsichtsräte u.a. von Continental/Hanover, Daimler Luft- und Raumfahrt/

München sowie als Berater der Bank of America («Senior Advisor» für den deutschsprachigen Raum) prägen sein heutiges Denken gegen den Euro. Henkel wurde durch seine Direktheit und kontroversen Standpunkte bekannt.

BLICK IN DIE ZUKUNFT ...

Referent: Parick Schnorr
Mit dem letztjährigen Referat von Wüest&Partner zur aktuellen Studie über den Bau- und Immobilienmarkt wurde eine für die Branche interessante Informations-Plattform gefunden. Auch für das spannende Baujahr 2013 möchten wir die spezialisierten und fundierten Prognosen dieser Firma weitergeben. Auch etwas im Hinblick auf den Zweitwohnungsbau.

STRESS AM BAU ODER BEI DEN FINANZEN?

Referent: Hans Rudolf Spiess
Übertriebene AGBs oder spätere Schuldzuweisungen durch den ‚Stärkeren‘ können oft viel Geld kosten. Auch beim aktuell zunehmenden Zahlungsverzug von Kunden. Muss das sein? Wie man mit der Rechtslage im Bauwesen besser umgehen kann, zeigt das Referat einer anerkannten Kapazität. Aber auch die modernen Methoden



bezüglich Beeinflussung/Darstellung der Bonität Ihrer Firma werden durch einen Spezialisten des diesbezüglich weltweiten Marktführers aufgezeigt.

ENERGIEWENDE – QUO VADIS?

Referent: Dr. Patrick Hofstetter
Fast wöchentlich werden durch Lobbyisten und Politiker (in dieser Reihenfolge) die Ideen der Energiewende des Bundesrates und dessen Fachstellen torpediert. Woran soll man noch glauben? Einer der sich über optimale Lösungen sehr kompetent äussern kann ist ehemaliger dipl. Masch. Ing. ETH und heutiger Dr. sc. nat. ETH. Seine Hauptarbeitsgebiete sind Klima- und Energiepolitik und die ökologische Steuerreform. Dank seinen internationalen Erfahrungen hat er den Tagungsteilnehmern viel Konkretes zu sagen.

PRODUKTE-AWARD

Moderator: Matthias Frei
Dieser Titel verspricht Action. Die Juroren des Produkte-Award hatten die

Qual der Wahl. Aus 15 Eingaben mussten sie sich – nach sachtechnischen Kriterien – für drei Leaderprodukte entscheiden. Seien Sie dabei und entscheiden Sie mit, wenn es um die Schlussrangierung geht.

Das Tagungsprogramm mit Anmeldung wird anfangs Oktober verschickt. Man kann sich jedoch schon heute anmelden unter www.proklima.ch

PRESSEVERTRETER: Bitte bei der Anmeldung im Feld Bemerkung ‚Pressevertreter‘ erwähnen. Sonst wird fälschlicherweise noch eine Rechnung ausgestellt.

► WEITERE INFORMATIONEN

MarkKom AG
Postfach 192
CH-7250 Klosters
Tel. +41 81 420 25 25
Fax +41 81 420 25 26
Handy: +41 79 404 48 86
E-Mail: info@markom.ch



Zukunftsweisendes für das energieoptimierte Bauen

► **Die Bau- und Energie-Messe zeigt ab 8. November 2012 in Bern Neues zum Bauen und Modernisieren mit Energieeffizienz und erneuerbaren Energien. Am Eröffnungstag geht es beim Herbstseminar um die Energiewende und entsprechende Massnahmen. An der Messe wird ein breiter Überblick über Produkte und Dienstleistungen geboten; Sonderschauen zu unterschiedlichen Themen sowie ein umfassendes Kongressprogramm informiert Fachleute und Private über modernste Trends.**

Die Schweizer Bau- und Energie-Messe bietet vom 8. bis 11. November 2012 an

rechten Überblick über alle bau- und energierelevanten Themen. Es werden innovative Produkte und Dienstleistungen vorgestellt. Kontakte mit Fachleuten schaffen die Grundlage für eigene Bauvorhaben oder für eine geplante Gebäudesanierung. Energieeffizienz und erneuerbare Energien prägen das Angebot der Messe. Mit über 400 Ausstellern setzt die diesjährige Bau- und Energie-Messe Massstäbe und unterstützt die Umsetzung der Anforderungen an zukunftsgerichtetes Bauen.

ERÖFFNUNG MIT PROMINENZ. Die Eröffnung der Schweizer Bau- und Energie-

2012 mit prominenter Beteiligung erfolgen. Barbara Egger-Jenzer, Berner Regierungsrätin, Dr. Walter Steinmann, Direktor Bundesamt für Energie BFE, Hans Killer, Nationalrat Kanton Aargau, Ruedi Noser, Nationalrat Kanton Zürich, Stefan Müller, Nationalrat Kanton Solothurn und Heinz Müller, Direktor Berner Fachhochschule AHB in Biel werden die Besucherinnen und Besucher willkommen heissen. Denn die Messe bietet Gelegenheiten zum persönlichen Gespräch, das Klarheit bei individuellen Fragen schafft. Hier kann man Dinge prüfen, das Material anfassen sowie Produkte und Dienstleistungen vor Ort miteinander

SCHWEIZER BAU- UND ENERGIE-MESSE 2012

Datum: 8. bis 11. November 2012
Zeit: 10.00 – 18.00 Uhr,
am Sonntag bis 17.00 Uhr
Ort: BERNEXPO, Bern, Schweiz

► WEITERE INFORMATIONEN

Focus Events AG
Solothurnstrasse 102, Postfach
CH-2500 Biel 6
Tel. +41 32 344 03 87
Fax. +41 32 344 02 91
konstantin.brander@bauenergiemesse.ch
www.bauenergiemesse.ch



Sicherer Umgang mit Tür und Tor

Der Personen- und Funktionssicherheit von Türen und Toren kommt grosse Bedeutung zu. Deshalb müssen regelmässig Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten fachgerecht durchgeführt werden. Doch die Instandhaltung muss nach den Grundregeln der Arbeitssicherheit erfolgen, damit auch für das Wartungspersonal keine Gefährdungen entstehen. Die Hörmann Schweiz AG unterstützt die Sicherheit von Türen und Toren in allen Bereichen.

Gefahren von Türen und Toren für Personen umfassen vor allem das Einklemmen von Körperteilen, das Erschlagenwerden von einem abstürzenden Tor oder das Verletztwerden bei der Störungsbehebung und Instandhaltung. Um solchen Gefahren vorzubeugen, unterstützt und schult die Hörmann Schweiz AG ihre Vertriebspartner, aber auch Hauswarte und Liegenschaftsverwaltungen an Kursen und mit detaillierten Unterlagen zur Wartung und zum Unterhalt von Türen und Toren. Wichtige Eckpunkte dafür sind die Kenntnis und die Einhaltung von gesetzlichen Normen und Empfehlungen des Herstellers sowie Checklisten zum richtigen Vorgehen bei der Instandhaltung. Zudem kann Hörmann mit dem eigenen Service-Team Reparaturen und aufwändigere Instandhaltungsarbeiten professionell und rasch in der ganzen Schweiz anbieten.

Das A und O für einen sicheren Betrieb von Türen und Toren ist die regelmässige Wartung nach den Angaben des Herstellers sowie die Dokumentation dieser Arbeiten. Dabei ist die Überprüfung der Sicherheitseinrichtungen besonders wichtig, wie zum Beispiel die Fangvorrichtung, Kontaktleisten, Kraft- und Energiebegrenzung des Antriebs, Tippschalteinrichtungen usw. Dafür ist es unerlässlich, dass die Person, welche die Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten ausführt, dafür auch fachlich qualifiziert ist.

Die Sicherheit der Türen und Tore an sich ist das eine, die gefahrlose Ausführung der dafür notwendigen Instandhaltungsarbeiten das andere. Bei solchen Arbeiten – nicht nur im Türen- und Torbereich – verletzen sich in der Schweiz jährlich rund 25 000 Personen, manche sogar tödlich. Arbeitsunfälle passieren immer seltener bei der eigentlichen Produktion, dafür aber umso häufiger bei Revisions-, Störungsbehebungs- und Reinigungsarbeiten. Türen und Tore mit ihren beweglichen Teilen, automatischen Antrieben und teilweise beträchtlichen Höhen sind in diesem Zusammenhang nicht zu unterschätzen.

Die Arbeit bei der Instandhaltung nach den fünf Grundregeln der SUVA ist auch in diesem Bereich massgebend:

- 1. PLANEN:** Absprache mit allen zuständigen Personen, Berücksichtigung der technischen Unterlagen, klare Arbeitsaufträge.
- 2. SICHERN:** Betätigen der Sicherheitsabschaltung und Sicherung mit persönlichem Vorhängeschloss, Sicherung der Anlagenteile gegen Absturz, Sicherheitsabschränkungen.
- 3. GEEIGNETE ARBEITSMITTEL:** Nur geeignete Werkzeuge, die erforderlichen Sicherheitswerkzeuge und Hilfsmittel, z.B. Hubarbeitsbühne, einsetzen, alle notwendigen persönlichen Schutzmittel wie Schutzbrille, Helm usw. anwenden.
- 4. ARBEITEN WIE GEPLANT AUSFÜHREN:** Nicht improvisieren, auch unter Zeitdruck nicht.
- 5. SCHLUSSKONTROLLE:** Übergabe des Objektes an die zuständige Person nach durchgeführter Schlusskontrolle mit Händedruck, Protokoll der ausgeführten Arbeiten führen.

Die Sicherheits- und Servicefachleute bei Hörmann Schweiz unterstützen

Personen, die mit der Wartung und Instandhaltung von Tür- und Toranlagen befasst sind mit Rat und Tat. Dafür steht die Service-Hotline 0848 463 762 oder 0848 HOERMANN während 24 Stunden an 7 Tagen in der Woche zur Verfügung. Dank Beratung oder direkter Unterstützung vor Ort sind die Hörmann-Partner wie auch die Endkunden immer auf der sicheren Seite bei Tür und Tor.

WEITERE INFORMATIONEN:
Hörmann Schweiz AG
Nordringstrasse 14
4702 Oensingen
Tel. 0848 463 762
Fax 062 388 60 61
info@hoermann.ch
www.hoermann.ch



Der Personen- und Funktionssicherheit von Türen und Toren kommt grosse Bedeutung zu. Deshalb müssen regelmässig Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten fachgerecht durchgeführt werden. (Foto: Hörmann)



Mit einem Prüf- und Wartungsvertrag von Hörmann sind Sie auf der sicheren Seite, und das zum Festpreis. Hörmann prüft Tore, Feuer- und Rauchschutztüren und Verladetechnik nach den gesetzlichen Bestimmungen, ganz gleich von welchem Hersteller. (Foto: Hörmann)

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 Rohrsanierung im Gebäude

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

▶ HAUSHALTGERÄTE / ELEKTROSERVICE

ELEKTRO FÜRST

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

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
 Suhlerstrasse 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
 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
 Effenstrasse 19
 Postfach
 CH-3000 Bern 6
 Telefon: +41 (0)840 00 44 99
 info@sprschweiz.ch
 www.sprschweiz.ch

▷ **SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG**



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

▷ **SPIELPLATZGERÄTE**



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



HINNEN Spielplatzgeräte AG
 Spielgeräte & Parkmobiliar
 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@kuengsauna.ch
kuengsauna.ch



ANZEIGE

DACHCOM

Kein Ärger mit säumigen Mietern
und eine hohe Liquidität.

Warum?

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

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

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

Darum!

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

www.creditreform.ch

Creditreform

GEMEINSAM GEGEN VERLUSTE.

Organe und Mitgliederorganisationen

www.svit.ch



GESCHÄFTSLEITUNG SVIT SCHWEIZ

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

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

Ressort Finanzen:

Peter Krummenacher, contrust finance ag, Friedentalstr. 43, Postfach 2549, 6002 Luzern

peter.krummenacher@contrustfinance.ch

Ressort Aus- und Weiterbildung:

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

Ressort 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 Gümligen, 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 Festival

31.8.13 Basel

SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

Aargau

08.11.12 SVIT Frühstück

Basel

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

Bern

07.-08.11. SVIT Bern Immobilienstage
Lenk

Graubünden

06.-11.11. Berufsausstellung
«Fiutscher 2012»

07.01.13 Neujahrsapéro

Ostschweiz

05.11.12 Mitgliederveranstaltung
07.01.13 Neujahrsapéro

Romandie

-

Solothurn

21.11.12 Bänzejass, Niederbuchsiten

Ticino

11.10.12 Seminario RC fiduciari,
Locarno
15.11.12 Workshop (finanziamenti
ipotecari), Locarno

Zentralschweiz

26.10.12 SVIT-Plenum in Luzern
15.11.12 Weiterbildungsforum
10.01.13 Neujahrsapéro

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

22.10.12 Erfa-Veranstaltung «Pericoli
naturali (Naturrisiken)»,
13.30 Uhr, Centro di Studi
Bancari, Vezia
25.10.12 Erfa-Veranstaltung, Basel,
14.00 Uhr, BKB, Güterstr. 127
Aufnahme-Assessment
31.10.12 Erfa-Veranstaltung, Zürich,
09.15 Uhr, im «Au Premier»

Schweizerische Maklerkammer SMK

14.11.12 Seminar «Mehrwert durch
fokussierte Akquisition und
Verkauf», Zürich

SVIT FM Schweiz

13.11.12 Good Morning FM!
Novartis Campus, Basel
12.3.13 Real Estate Symposium, Tra-
fo, Baden
22.5.13 Facility Management Day,
Horgen

Fachkammer STWE SVIT

21.11.12 Mitgliederanlass in Köniz,
VIDMARhallen



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



immobilia

ERSCHEINUNGSWEISE
monatlich, 12x pro Jahr

ABOPREIS FÜR NICHTMITGLIEDER
65 CHF (inkl. MWST)

EINZELPREIS
6 CHF (inkl. MWST)

AUFLAGEZAHL
Beglaubigte Auflage: 3476 (WEMF)
Gedruckte Auflage: 4000

HERAUSGEBER
SVIT Schweiz
Tayfun Celiker, Direktor
Puls 5, Giessereistrasse 18
8005 Zürich
Telefon 044 434 78 88
Telefax 044 434 78 99
www.svit.ch / info@svit.ch

REDAKTION
Dr. Ivo Cathomen (Leitung)
Simon Hubacher
Mirjam Michel Dreier
Corina Roeleven-Meister

DRUCK UND VERLAG
E-Druck AG, PrePress & Print
Andreas Feuer
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 Feuer

**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.



agenturamflughefen.com

Damit alle gesund bleiben

Wasserschadentrocknung
Leckortung
Schimmelpilzbeseitigung
Bautrocknung/-heizung
Zelt-/Hallenklimatisierung
Wäschetrocknung
Luftentfeuchtung
Adsorptionstrocknung
Klimatisierung
Wärmepumpenheizung
Luftreinigung
Luftbefeuchtung
Warmluftheizung

Als Dienstleister aus Begeisterung haben wir stets ein Ziel: unseren Kunden Arbeit abzunehmen. Deshalb ist Krüger der ideale Partner für Liegenschaftsverwalter, Facility Manager und das Zuhause. Nicht zu heiss oder zu kalt, weder zu feucht noch zu trocken und vor allem sauber: So soll es sein. Denn wo es zu feucht ist, kann sich Schimmelpilz breitmachen. Wir helfen Ihnen dabei, Pilzbefall rechtzeitig zu erkennen und nachhaltig zu beseitigen, bevor der Fäulnisgeruch da ist, die Bausubstanz geschädigt wird oder gesundheitliche Probleme auftreten. **Krüger macht mehr – seit 1931.**

Krüger + Co. AG, 9113 Degersheim
Telefon 0848 370 370, info@krueger.ch, www.krueger.ch

KRÜGER

Niederlassungen in: Dielsdorf, Forel, Frauenfeld, Gisikon, Gordola, Grellingen, Lamone, Meyrin, Münsingen, Oberriet, Rothrist, Samedan, Schaffhausen, Steg, Wangen, Zizers