

# immobilia

BERNARD MATTHEY-DORET, BBL

## DIENTSTLEISTER DES BUNDES

SEITE 4

<b>IMMOBILIENPOLITIK.</b> RPG-Abstimmung und viele Fragen.....	12
<b>IMMOBILIENWIRTSCHAFT.</b> Büroflächen unter Druck.....	34
<b>BAU &amp; HAUS.</b> EMPA-Forschung: Fenster mit Zukunftsaussicht.....	49

## KEIN FREIBRIEF



**URS GRIBI**  
 «Es ist nie gut, wenn politische Streitfragen letztlich vor dem Richter landen.»

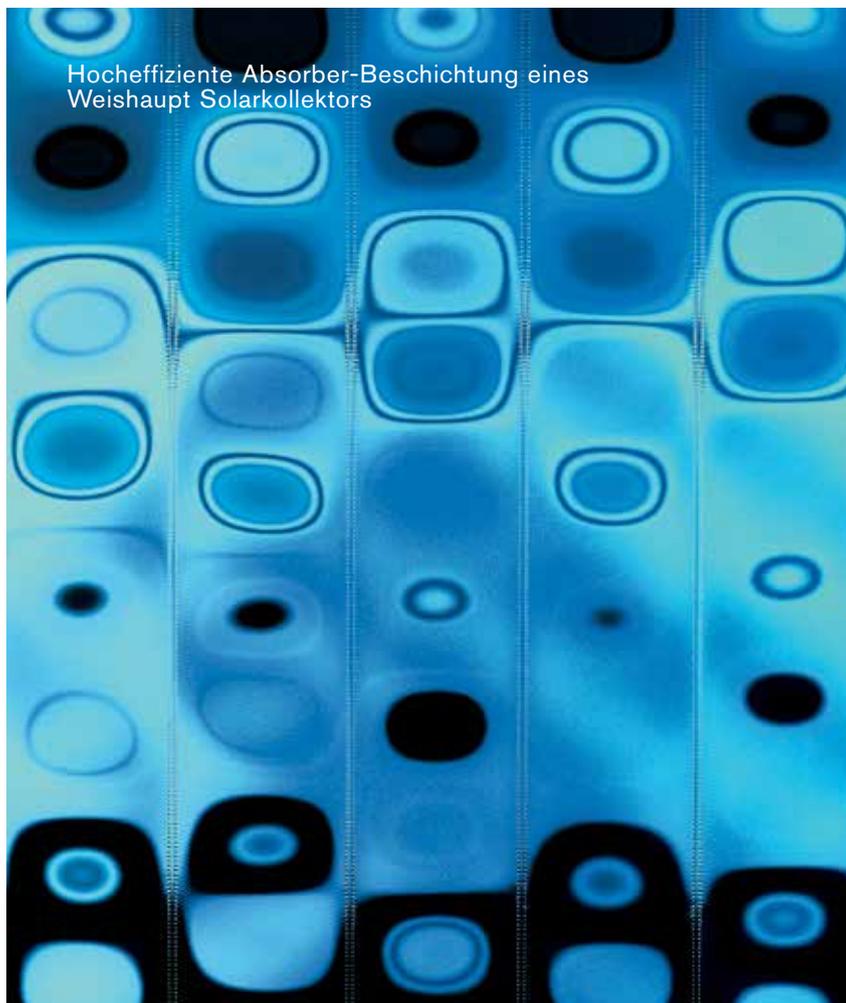
• Nun hat das Stimmvolk also auch zur Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) Ja gesagt, wie schon vor einem Jahr zur Zweitwohnungsinitiative. Der SVIT Schweiz hatte sich an der Seite des Gewerbeverbandes gegen die RPG-Vorlage gewehrt, weil sie zu mehr Abgaben, höheren Wohnkosten und Eingriffen in die Eigentumsrechte führen wird. Vergebens, wie sich am Abstimmungssonntag gezeigt hat. Als Demokraten müssen wir damit leben.

Die Zustimmung ist allerdings kein Freibrief für jene Kreise, welche die ganze Schweiz am liebsten unter Denkmalschutz stellen möchten. Insbesondere in den Städten und Agglomerationen wird verdichtetes Bauen jetzt ein Muss, damit die stetig wachsende Wohnbevölkerung genügend Platz findet.

Das neue Raumplanungsgesetz wird nicht nur im Wallis, sondern auch in anderen Kantonen dazu führen, dass Bauland in die Landwirtschaftszone zurückgeführt werden muss. Dass sich die Eigentümer dieser Flächen wehren werden, ist absehbar – und richtig. Leider sind damit auch lange Gerichtsverfahren und hohe Entschädigungsforderungen verbunden. Aus meiner Sicht ist es nie gut, wenn politische Streitfragen letztlich vor dem Richter landen. Aber das wird sich in diesen Fällen nicht vermeiden lassen.

Ich bin gespannt darauf, wie die Umsetzung der RPG-Revision den Kantonen und Gemeinden gelingen wird. Ausgestanden ist die ganze Thematik jedenfalls noch lange nicht.

Ihr Urs Gribi •



Hocheffiziente Absorber-Beschichtung eines Weishaupt Solarkollektors

## Die Kunst der Nachhaltigkeit

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

Weishaupt AG, Chrummacherstrasse 8, 8954 Geroldswil ZH  
 Tel.: 044 749 29 29, Fax: 044 749 29 30, 24-h-Service: 0848 830 870  
[www.weishaupt-ag.ch](http://www.weishaupt-ag.ch), [www.meteocentrale.ch](http://www.meteocentrale.ch)

Das ist Zuverlässigkeit.

–weishaupt–



Brenner

Brennwerttechnik

**Solarsysteme**

Wärmepumpen



Titelbild:  
Bernard Matthey-Doret, Vizedirektor  
BBL und Leiter Bereich Bauten  
(Foto: Ivo Cathomen).

## FOKUS

- 04 BBL – IMMOBILIENDIENSTLEISTER DES BUNDES**  
Für Bernard Matthey-Doret liegt der Fokus des Immobilienbetriebs des Bundes auf der kostenoptimalen Erfüllung der Ziele von Politik und Verwaltung.

## IMMOBILIENPOLITIK

- 12 JA ZUR REVISION DES RAUMPLANUNGSGESETZES**  
Nach dem deutlichen Entscheid des Stimmbolkes darf man gespannt auf die Umsetzung sein.
- 13 KURZMELDUNGEN AUS DER IMMOBILIENPOLITIK**  
Der Kantonsrat Zürich arbeitet einen Gegenvorschlag zur SP-Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum» aus.
- 15 BREMSSCHUH FÜR DIE BANKEN**  
Der Bundesrat will mit einem antizyklischen Kapitalpuffer das unbändige Kreditwachstum bremsen und die Stabilität erhöhen.

## IMMOBILIENWIRTSCHAFT

- 16 DIE BAUTÄTIGKEIT LAHMT**  
Trotz des hohen Auftragsvolumens stagniert die Tätigkeit im Wohnungsbau – vermutlich nur ein vorübergehendes Phänomen.
- 19 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT**  
Der Projektierungssektor hat für 11 Monate Aufträge. Aber es mangelt an qualifizierten Arbeitskräften.
- 29 FARMING – EINE INNOVATIVE MARKETINGMETHODE**  
Säen und ernten, statt jagen und sammeln – laut Lars Grosenick ein Erfolgsrezept.
- 30 BÜROFLÄCHEN IM WANDEL**  
Die Anforderungen der Nutzer an Büroflächen verändern sich, aber die Laufzeiten der Mietverträge sind bemerkenswert stabil.
- 32 DIE REALE VISION**  
Nach zwanzig Jahren blickt der Technopark auf eine eindrucksvolle und erfolgreiche Entwicklung zurück.
- 34 DÜSTERE AUSSICHTEN AM BÜROMARKT**  
Die Angebotsfläche am Büromarkt ist flächendeckend gewachsen. Bis Ende 2014 rechnet Colliers gemäss ihrem Büromarktbericht Schweiz mit einer weiteren Zunahme.
- 38 OSTSCHWEIZ – DIE DURCHSCHNITTSREGION**  
Der Ostschweizer Wohnimmobilienmarkt erfreut sich dank moderater Entwicklung einer guten Verfassung.

## IMMOBILIENRECHT

- 40 MRA ABSTRACT: ANFECHTUNG DES ANFANGSZINSES**  
Das Bundesgericht bestätigt die Praxis, wonach die Überprüfung des Mietzinses grundsätzlich nach dem Kriterium des angemessenen Ertrags zu erfolgen hat.
- 42 VERLÄNGERTE VERJÄHRUNGSFRISTEN**  
Anfang Jahr sind neue Verjährungsfristen für die Geltendmachung von Sachgewährleistungsansprüchen im Kauf- und Werkvertragsrecht in Kraft getreten.

## BAU & HAUS

- 46 HOLZ UND STAHL NEU KOMBINIERT**  
Das Besucherzentrum beim Schloss Laufen zeigt ein unerwartetes Zusammenspiel dieser beiden so gegensätzlichen Materialien.
- 49 FENSTER MIT ZUKUNFTSAUSSICHT**  
Die Forschungsarbeiten der Empa zum Thema Vakuumfenster und schaltbare Fenstergläser stösst international auf Anerkennung.
- 52 STEINERNE ZUKUNFT**  
Die Beliebtheit natürlichen Steins ist als edles, dauerhaftes, wertbeständiges und ökologisches Gestaltungsmaterial ungebrochen.
- 56 NACHHALTIGKEIT SETZT AN DER HÜLLE AN**  
Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich klingen nach einem Vorbild für den Hausbau. Im Kern sind sie ein in allen Kantonen geltendes Energiegesetz.

## IMMOBILIENBERUF

- 58 LETZTE BEWERTERPRÜFUNG NACH ALTER ORDNUNG**  
61 Absolventen durften im Hotel Widder in Zürich ihr Diplom als Immobilienbewerter entgegennehmen.
- 61 SEMINARE UND TAGUNGEN**
- 62 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN**

## MARKTPLATZ

- 65 STELLENINSEDATE**
- 66 PUBLIREPORTAGEN & PRODUKTE-NEWS**
- 78 BEZUGSQUELLEN REGISTER**
- 81 ADRESSEN & TERMINE**
- 82 ZUGUTERLETZT**
- 82 IMPRESSUM**

## • ZITIERT



»  
Wir sind selber überrascht über die Höhe der Aufwertungen.»

### LUCIANO GABRIEL

CEO PSP Swiss Property, über den Wertzuwachs des Liegenschaftensportfolios von PSP im Geschäftsjahr 2012 um 267 Mio. CHF. Dieser erfolgte grösstenteils aus objektspezifischen Änderungen der Diskontierungssätze, dem Abschluss neuer Mietverträge zu höheren Mieten sowie leicht gestiegenen Marktmieten für Verkaufsflächen, v. a. im Zentrum von Zürich.

# BBL – DIENSTLEISTER DES BUNDES

Für Bernard Matthey-Doret, Vizedirektor des Bundesamtes für Bauten und Logistik (BBL) und Leiter des Bereichs Bauten, liegt der Fokus des Immobilienbetriebs des Bundes auf der kostenoptimalen Erfüllung der Ziele von Politik und Verwaltung.

Arbeiten unter der Bundes-  
hauskuppel: Arbeitsplätze  
der Parlamentarier  
(Foto: Alexander Gempeler)





• **BIOGRAPHIE**  
**BERNARD MATTHEY-DORET**  
 (\*1953) ist seit 2007 Vizedirektor, Leiter Bereich Bauten und Abteilungsleiter Immobilienmanagement des Bundesamtes für Bauten und Logistik (BBL). Bevor er 2002 in der Funktion des Realisationsverantwortlichen im Projektmanagement (ab 2006 Portfoliomanager im Immobilienmanagement) ins BBL eintrat, war der Architekt HTL ab 1977 in einer Generalunternehmung sowie einem Architekturbüro und anschliessend als Bauherrenvertreter des Gemeindeverbandes tätig. ●

IVO CATHOMEN\* ●

**– Herr Matthey-Doret, wie sieht Ihr Programm für diese Woche aus?**

„Die Agenda ist mit vielen Sitzungen und Rapporten befrachtet. Die Woche beginnt jeweils mit dem Direktions- und Bereichsrapport. Der persönliche Austausch mit dem Kader über Projekte, Personalfragen und strategische Entscheide ist mir ein besonderes Anliegen. Dann werden diese Woche im Hinblick auf die bevorstehenden Budgetgespräche die Ziele, Schwerpunkte und Vorhaben für das nächste und übernächste Jahr festgelegt. Ebenfalls diese Woche steht die Quartalsitzung mit den Parlamentsdiensten an, mit denen wir regelmässige Gespräche über Bedürfnisse und Projekte führen. Beim Parlamentsdienst als einem unserer wichtigsten Kunden an der sogenannten Bundesmeile übernehme ich diese Aufgabe selber. Sonst ist jeweils einer unserer Portfoliomanager für zwei Departemente zuständig.

**– Welche Geschäfte liegen bei Ihnen aktuell auf dem Tisch?**

„Zum einen die Immobilienbotschaft 2013 des Eidg. Finanzdepartements, die sich derzeit in der Ämterkonsultation befindet und im Mai im Bundesrat behandelt wird. Ein weiteres ist die Potenzialanalyse zum Einsatz neuer erneuerbarer Energien bei bestehenden Gebäuden. Dann gilt es den Abschluss des Architekturwettbewerbs für das neue Verwaltungsgebäude in Ittigen zu kommunizieren. Ein viertes Geschäft ist die Zusammenführung der Forschungsanstalt Agroscope mit dem Umzug der Organisationseinheiten von Liebefeld nach Posieux in Zusammenarbeit mit dem Kanton Freiburg.

**– Was ist Ihr Rollenverständnis als Leiter Bauten?**

„Ich trage für den Bereich Bauten in personeller, organisatorischer und fachlicher Hinsicht die Verantwortung für die Umsetzung der Amtsstrategie. Das um-

fasst namentlich die Lang- und Mittelfristplanung sowie die jährliche Budgetierung. Unsere Tätigkeit in den vier Abteilungen Immobilienmanagement, Projektmanagement, Objektmanagement und kaufmännisches Gebäudemanagement orientiert sich dabei an der Kosten-Nutzen-Optimierung.

ANZEIGE

**Dudler Reinigungen**

**Zuverlässiger und hochwertiger Dienstleister im Grossraum Zürich**  
**044 321 20 18**

Büros, Treppenhäuser  
 Fenster, Wohnungen

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

*sauber ist schöner*





Links: Residenz, Washington (Foto: Rüssli Architekten AG, Luzern); rechts: Bundesgericht Lausanne, Bibliothek (Foto: Thomas Jantscher, Colobier)

**– Gehört es auch zu Ihren Aufgaben, Wunsch und Wirklichkeit auf einen Nenner zu bringen?**

„Das ist eine wichtige Aufgabe. Wir bringen unsere Meinung darüber ein, ob ein gewünschtes Vorhaben finanziell trag-

bar ist und die erforderliche Akzeptanz in der Bevölkerung und der Politik findet. Als Dienstleistungserbringer der öffentlichen Hand stehen wir in gewissem Sinn im Schaufenster. Bei jedem unserer Bau-

**– Gegenwärtig stehen Bundeshaus Ost, Liebefeld, Monbijoustrasse 40 und Guisanplatz 1 auf dem Programm. Was sind die Besonderheiten dieser Projekte?**

„Das Bundeshaus Ost ist ein umfangreiches Instandsetzungsprojekt mit Anpassungen an die heutigen Bedürfnisse. Auslöser ist die Haus- und Sicherheitstechnik, die sich am Ende ihres Lebens-

zyklus befindet. In Bern Liebefeld erstellen wir am Standort der ehemaligen Eidg. landwirtschaftlichen Forschungsanstalt und direkt neben dem Gebäude des Bundesamtes für Gesundheit ein weiteres Verwaltungsgebäude mit rund 720 Arbeitsplätzen. Beim Projekt Monbijoustrasse 40 liegt der Schwerpunkt auf der Sanierung der Aussenhülle sowie der haus- und sicherheitstechnischen Anlagen. Abklärungen haben ausserdem ergeben, dass hinsichtlich der Belegung ein interessantes Verdichtungspotenzial besteht. Das Projekt Guisanplatz 1 sieht schliesslich die Schaffung eines zivilen Zentrums zur Unterbringung sicherheitsrelevanter Dienstleistungen des Bundes vor.

**„ Wenn wir durch etwas höhere Investitionen die Betriebskosten senken können, haben wir gute Argumente. „**

vorhaben wird genau hingeschaut. **– Das aktuelle Bauprogramm des BBL macht den Eindruck, als würde seit einigen Jahren besonders viel gebaut. Stimmt das?**

„Wegen unseres grossen und vielfältigen Portfolios mit dem entsprechenden Instandsetzungsbedarf stossen wir laufend verschiedene kleinere und grössere Bauprojekte an. Das Unterbringungskonzept 2024 des Bundesrates zielt darauf ab, die zivile Bundesverwaltung zusammenzuführen und in polyvalenten Objekten unterzubringen. Die Verwaltungszentren in Bern Liebefeld und Ittigen sind Schwerpunkte dieses Unterbringungskonzeptes. Dort verfügen wir über die nötigen Bauland- und Ausnutzungsreserven.

ANZEIGE

# Trockag

*Wänn's ums Trockne salt!*

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

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

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

### **– Welche Projekte sind noch in der Pipeline?**

– Grössere Vorhaben sind die Instandsetzung des Bundeshauses Nord, die dritte Sanierungsetappe des Landesmuseums in Zürich und der Neubau der Zollanlage Brig-Glis. Nach der Instandsetzung des Bemerhofs, des Parlamentsgebäudes, des Bundeshauses West, des Bundeshauses Inselgasse 1 und des Bundeshauses Ost bildet das vorliegende Projekt den Abschluss der im Rahmen der Unterhaltsstrategie vorgesehenen Massnahmen im Bundeshaus-Perimeter. Am Landesmuseum werden Haus-, Energie- und Sicherheitstechnik im West- und Ostflügel auf den neuesten Stand gebracht. Mit dem Neubau einer Zollanlage in Brig-

Glis sollen die Bedürfnisse des Zolls und des Grenzwachtkorps für die Abfertigung des grenzüberschreitenden Handels- und Personenverkehrs am Simplon abgedeckt werden. Die heute bestehende Kontrollstelle am Grenzposten Gondo wird durch die neue Anlage grösstenteils ersetzt.

### **– Wie sind die Aussichten in Bezug auf den Raumbedarf?**

– Mit dem wachsenden Aufgabenspektrum der Verwaltung nimmt auch der Bedarf nach Arbeitsplätzen tendenziell zu. Kurzfristige Raumbedürfnisse decken wir regelmässig über Mietlösungen. Dadurch verzettelt sich aber ein Amt. Mit dem Unterbringungskonzept wollen wir die Verwaltung jeweils wieder an einem Standort zusammenführen. Es ist also ein ständiges

Pulsieren. Ein weiterer Aspekt ist die Zunahme der Teilzeitbeschäftigung. Die Zahl der Arbeitsplätze steigt dadurch stärker als das Vollzeitäquivalent – mit entsprechenden Auswirkungen auf den Raumbedarf.

### **– Kommen dadurch auch neue Raumkonzepte in den Fokus?**

– Das ist bei uns ein grosses Thema. Wir setzen vermehrt auf Mischformen von traditionellen Zellenstrukturen und Open Space, um den Raum besser zu nutzen und neue Formen der Zusammenarbeit zu unterstützen.

### **– Ist Ihr Flächenverbrauch vergleichbar mit der Privatwirtschaft?**

– Ja, im Spannungsfeld zwischen Wirtschaft und Politik verfolgen wir sehr strenge Standards.

ANZEIGE

+pom+

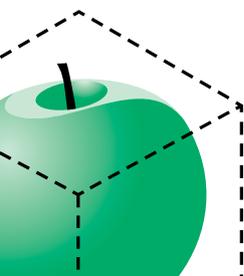
Damit Immobilien  
bereit sind für die  
Herausforderungen  
der Zukunft:

**Performance messen**  
**Strategien entwickeln**  
**Ressourcen optimieren**  
**Technologien nutzen**

**Wir machen Immobilien, Infrastrukturen  
und Organisationen im Lebenszyklus fit!**

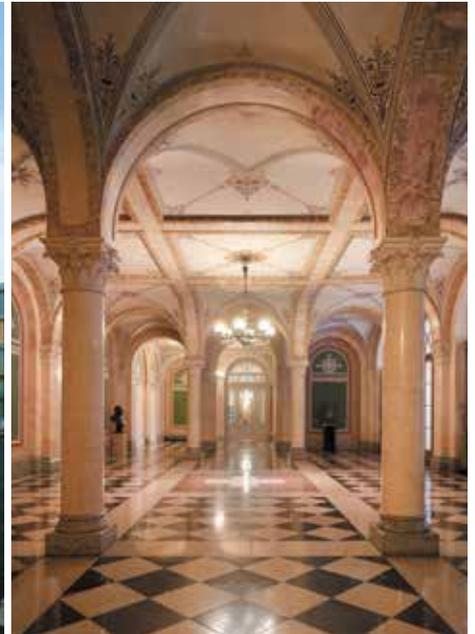
ZÜRICH • BASEL • BERN • LAUSANNE • ST. GALLEN • BERLIN • FRANKFURT

**www.pom.ch**





» Wir stellen laufend mehr Arbeitsplätze zur Verfügung – und dies in der Regel mit den gleichen Mitteln.«



Links: Verwaltungszentrum UVEK, Ittigen (Foto: HRS Real Estate AG); rechts: Bundeshaus West, Bern (Foto: Alexander Gempeler)

**– In Zürich stand die öffentliche Hand unlängst in der Kritik, sie baue zu teuer. Wie sieht es diesbezüglich beim BBL aus?**

„Die öffentliche Hand steht regelmässig in dieser Kritik. Wir selbst hören sie aber weniger oft als auch schon, weil wir nachweislich hohe Kriterien verfolgen und erfüllen. Auf der anderen Seite werden an uns hohe Anforderungen hinsichtlich Nachhaltigkeit gestellt. Diese Vorbildfunktion hat ihren Preis.“

**– Wie alle Verwaltungsabteilungen steht auch das BBL unter Kostendruck. Wie manifestiert sich dieser?**

„Der Druck manifestiert sich in den tendenziell sinkenden jährlichen Budgetkrediten. Für uns bedeutet das, dass wir alle Projekte in der Pipeline priorisieren müssen. Mit dem Investitionsplan legen wir fest, welches Projekt wann auf der Zeitachse realisiert wird. Je weniger Geld uns zur Verfügung steht, umso mehr zieht sich das Investitionsprogramm in die Länge. Wir haben gewisse Projekte bis ins Jahr 2024 verschoben.“

**– Wie meistern Sie die Gratwanderung zwischen dieser Vorbildfunktion und dem Kostendruck?**

„In Grossprojekten arbeiten wir auf der Grundlage des Bundesgesetzes über das öffentliche Beschaffungswesen nach WTO-

Kriterien. Bei Bauvorhaben führen wir regelmässig Architekturwettbewerbe durch und gelangen so zu ansprechenden Lösungen. Diese gilt es anschliessend, hinsichtlich Wirtschaftlichkeit zu optimieren, damit der angestrebte Erlös im richtigen Verhältnis zu den Investitionen steht. Im Scheinwerfer der Kritiker stehen in erster Linie die Investitionen des Neubaus, während die deutlich höheren Betriebskosten häufig ausgeblendet werden. Wir stellen unsererseits immer auf die gesamten Lebenszykluskosten ab.“

» Als erstes suchen wir nach Verdichtungspotenzial in den bestehenden Liegenschaften. Eine Mietlösung steht an zweiter Stelle.«

**– Ist PPP für Sie ein Lösungsansatz?**

„Das Finanzhaushaltsgesetz verpflichtet uns, die Möglichkeit von PPP zu prüfen. Solange sich der Bund aber konkurrenzlos günstig refinanzieren kann, steht für uns die Eigentümerstrategie im Vordergrund. Im Ausland, wo die Mittel für die Investitionen nicht zur Verfügung stehen, gibt es keine Alternative zu PPP. Aber in der

Gesamtrechnung kommt es die öffentliche Hand teurer.“

**– Wo gibt es Ausnahmen von der Eigentümerstrategie?**

„Es gibt Mietobjekte, die im Marktverhältnis günstig sind. Sogar günstiger als Objekte im Eigentum. Es geht in unserem Unterbringungskonzept im Kern darum, die Unterbringung in Objekten zu optimieren, die möglichst flexibel nutzbar sind. Unsere Analysen zeigen, dass die Eigentumsvariante in der Regel optimaler ist.“

**– Sie vermieten nicht an Dritte. Verfügen Sie über keine Platzreserven?**

„Eine Vermietung von Ladenlokalen im Erdgeschoss und Zwischennutzungen sind natürlich möglich. Wir produzieren aber nie Flächen auf Vorrat. Dadurch haben wir einen sehr kleinen, eher zu kleinen Leerstand. Zusätzliche Bedürfnisse müssen wir entweder über Flächenoptimierungen oder über die Zumietung decken.“

**– Sie verfolgen gemäss Ihrer Strategie nachhaltige Standards. Was heisst das konkret für das Portfolio?**

„Neubauten werden seit 2012 nur noch nach Minergie-P-Eco realisiert und Bestandesliegenschaften auf ihr Potenzial durchleuchtet. Wenn ein Objekt am Ende des Lebenszyklus ist und eine Erneuerung in einem nachhaltigen Standard zu aufwendig ist, stossen wir die Liegenschaft ab.“



» Wir weisen die Nutzer auf die Diskrepanz zwischen «nice to have» und «need to have» hin.«

#### – Hat das Bewusstsein bezüglich Nachhaltigkeit den Erneuerungsbedarf erhöht?

– Sicher. Die Erneuerung unseres Immobilienparks ist ein grosses Thema. Erneuerungen erfolgen nach dem Stand der Technik und unter Berücksichtigung von Betriebs- und Energiekosten. Teilweise fehlen uns aber die finanziellen Mittel zur Ausschöpfung des Potenzials, beispielsweise bei der Gewinnung erneuerbarer Energie für die Wärme- und Stromproduktion.

#### – Welche Tendenzen sehen Sie in Bezug auf die Nachhaltigkeitsstandards?

– Der Verein Nachhaltiges Bauen Schweiz arbeitet momentan an einem Standard. Gleichzeitig besteht bei Planern und in der Bauwirtschaft ein sehr unterschiedliches, teilweise vages Verständnis über Nachhaltigkeit. Hier besteht Handlungsbedarf

in der Schulung. Ganze Generationen von Planern haben nie eine spezifische Ausbildung in diesem Bereich genossen. Wir setzen den Planern unserer Projekte klare Ziele und verlangen auch einen fachlichen Nachweis.

#### – Das BBL ist vor 13 Jahren aus einer Zusammenlegung entstanden. Was hat man in dieser Zeit erreicht?

– Mit der Zusammenlegung im Jahr 1999 ist aus fünf Ämtern mit sehr unterschiedlichen Kulturen ein einziges entstanden. Punkto Kundenorientierung haben wir grosse Fortschritte erzielt. Die Verordnung über das Immobilienmanagement wurde komplett revidiert, die Aufgaben und Zuständigkeiten klar geregelt. Das Verhältnis zu unseren Kunden ist heute wesentlich besser. Die Grundlage für die Zusammenarbeit mit unseren Kunden bilden die Mieter-

modelle. Wo es einen Markt gibt – also für Büro- und Verwaltungsgebäude – nach einem marktorientierten Modell. Für die übrigen Flächen nach einem kostenorientierten Mietermodell.

#### – Heisst Zentralisierung nicht auch Schwerfälligkeit?

– Nein. Es gab früher deutlich mehr Schnittstellen. Heute bieten wir alles aus einer Hand an. Das betrachte ich als wesentlichen Vorteil. Wir steuern alle Prozesse entlang des gesamten Lebenszyklus. Nehmen wir das projekt- und baubegleitende Facility Management als Beispiel. Heute fliesst die Nutzersicht ab der ersten Stunde in ein Projekt ein.

#### – Wo gibt es noch Potenziale in den Prozessen und Strukturen?

– Wir haben einen hohen Standard erreicht. Nun geht es darum, diesen Stand

ANZEIGE



**Universität  
Zürich** UZH

**Institut für Banking und Finance – CUREM**

## Weiterbildung: Grundlagen der Immobilienbewertung

Fundierte Wissen und innovative Denkanstösse für Berufsleute aus den Bereichen Immobilieninvestment, -beratung und -bewertung sowie Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer.

**Themen:** Regeln und Methoden der Immobilienbewertung sowie Interpretation von Bewertungsgutachten

**4 Kurstage:** 3./4. und 24./25. Mai 2013

#### Weitere Lehrgänge:

- Immobilien Portfolio- und Assetmanagement, 6 Tage, Juni/Juli 2013
- Urban Management – angewandte Raumökonomie, 6 Tage, August/September 2013
- Indirekte Immobilienanlagen, 4 Tage, Oktober 2013
- Master of Advanced Studies in Real Estate, 18 Monate, berufsbegleitend, Beginn am 3. März 2014
- Urban Psychology, 4 Tage, März 2014

**Anmeldeschluss**  
Grundlagen der  
Immobilienbewertung

04. April 2013

Informationen und Anmeldung:  
Center for Urban & Real Estate Management (CUREM)  
Tel. 044 208 99 99 oder [www.bf.uzh.ch/curem](http://www.bf.uzh.ch/curem)



[www.immoscout24.ch](http://www.immoscout24.ch)

IMMO

SCOUT 24

## Sparen Sie Zeit und Geld!

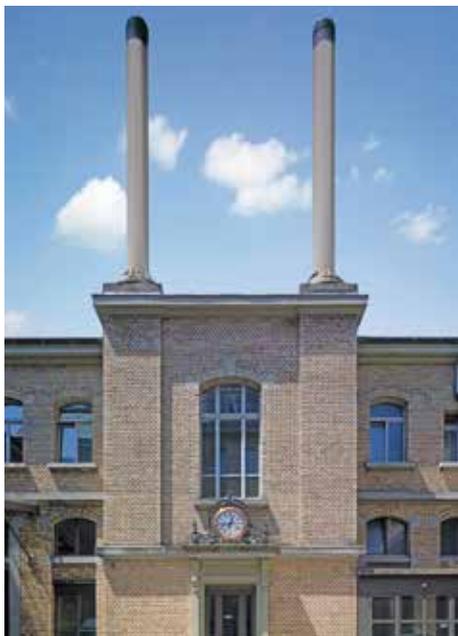
ImmoScout24 – IHR Partner für  
Immobilienmarketing

# Zeit & Geld SPAREN

Kontaktieren Sie uns für ein unverbindliches  
Beratungsgespräch.

Um Zeit und Geld zu sparen rufen Sie uns  
gleich an! 031 744 21 11.

## PUBLIC REAL ESTATE MANAGEMENT



Eidg. Münzstätte Swissmint, Bern (Foto: Gempeler)



Verwaltungsgebäude Fellerstrasse 21, Sitz des BBL (Foto: croci & du fresne / BBL)

zu stabilisieren und auf dem Laufenden zu bleiben. Wir müssen die dynamische Entwicklung der vergangenen 13 Jahre konsolidieren.

### – Sehen Sie in Ihrer Tätigkeit grosse Unterschiede zum Corporate Real Estate Management eines grossen Schweizer Unternehmens?

– Bei uns geht es um eine angemessene Versorgung der Bundesverwaltung mit Immobilien. Das machen wir auf der Grundlage der Wirtschaftlichkeit, aber nicht nach wettbewerbsstrategischen Gesichtspunkten wie ein Unternehmen. Wir sind im Sinne des Public Real Estate Managements weniger rendite- als vielmehr lösungsorientiert.

### – Welchen Herausforderungen sehen Sie entgegen?

– Solang die Bundesverwaltung weiter wächst, steigt der Raumbedarf. Das Wachstum könnte je nach Departement bis zu 2% pro Jahr betragen. Dies bestimmt unsere Tätigkeit. Gleichzeitig sind die Budgets enorm unter Druck. Diese Schere stellt hohe Anforderungen an uns.

• **Das Bundesamt für Bauten und Logistik BBL gehört zum Eidgenössischen Finanzdepartement EFD und erbringt als Querschnittsamt Dienstleistungen für die gesamte Bundesverwaltung wie auch für die Öffentlichkeit. Das Amt gliedert sich in die Hauptbereiche «Bauten» und «Logistik».**

Der Bereich Bauten stellt dem Bundespersonal im zivilen Bereich Immobilien und somit Arbeitsplätze zur Verfügung, bewirtschaftet und optimiert das Immobilienportfolio und ist verantwortlich für den Unterhalt und Betrieb der Liegenschaften. Das Immobilienportfolio des BBL umfasst rund 2600 zivile Bauten und Objekte. Der Schwerpunkt liegt auf dem Bereich Büro- und Verwaltungsgebäude, mit dem das BBL den Raumbedarf der Bundesverwaltung abdeckt. Hinzu kommen repräsentative Gebäude wie das Par-

lamentsgebäude, das Landgut Lohn und die Botschaften in aller Welt, aber auch Forschungsanstalten, Zoll- und Sportanlagen oder historische Bauten und Museen. Ebenfalls im zivilen Immobilienportfolio des Bundes finden sich Objekte wie die Messfelder von Meteo Schweiz, Funkantennen oder die Hundezwinger der Bundespolizei.

Das BBL verfolgt das strategische Ziel, die Anzahl der gemieteten Gebäude zu reduzieren und – soweit dies wirtschaftlich ist – möglichst viel Raum in bundeseigenen Gebäuden zur Verfügung zu stellen. Dank der gesamtheitlichen Portfoliostrategie wird der Gebäudebestand des BBL optimal bewirtschaftet. Es ist ein weiteres strategisches Ziel des BBL, die Organisationseinheiten der Bundesverwaltung in Gebäuden angemessener Grösse unterzubringen, die sich durch Flexibilität und Polyvalenz auszeichnen. Das Immo-

bilienmanagement orientiert sich an nachhaltigen Standards bezüglich Planung, Bau, Einrichtung, Bewirtschaftung und Betrieb.

Das BBL ist verantwortlich für den Bau, den Unterhalt, die Bewirtschaftung und den Betrieb seiner Gebäude während deren ganzem Lebenszyklus und erstellt die entsprechende Investitionsplanung.

Bei bundeseigenen Neu- und Umbauten ist das BBL für das gesamte Bauvorhaben von der

Bedürfnisüberprüfung bis zur Realisierung verantwortlich. Es kontrolliert laufend die Ausgaben und bewirtschaftet die Kredite. Ausserdem garantiert es als Bauherrenvertreter die Umsetzung der Vorgaben des Immobilienmanagements. •

### BBL IN ZAHLEN

- Anzahl verwaltete Objekte, Liegenschaften: 2613 Objekte und 1798 Grundstücke
- Anzahl Liegenschaften im Eigentum: 2115 Objekte
- Schätzwert / Buchwert der Liegenschaften: Anschaffungswert 8 Mrd. CHF, Buchwert 4,3 Mrd. CHF
- Investitionsvolumen pro Jahr bzw. nach Budgetperioden: rund 230 Mio. CHF
- Liegenschaften / Flächen zugemietet / vermietet: 498 Objekte
- Bürofläche total: 334 Bürogebäude mit 416 000 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche
- Anzahl Büroarbeitsplätze: rund 24 000
- Die aussergewöhnlichsten Objekte: Bienenstock, Lysimeteranlagen, Eichkanal, Rütli inkl. Schiffsteg, Amphitheater, Kloster, Kapelle, Ruinen, Seilbahnstation



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

# Klarer Auftrag an die Politik

Nach dem deutlichen Ja zur Revision des Raumplanungsgesetzes darf man gespannt auf die Konkretisierung der Berechnungsmethoden und auf eine Lösung in der Entschädigungsfrage warten.

## ERGEBNIS VOLKSABSTIMMUNG RAUMPLANUNGSGESETZ VOM 3. MÄRZ 2013

Ja-Anteil in %



Fast zwei von drei Schweizer Stimmbürgern sagten Ja zur RPG-Revision.

IVO CATHOMEN •

**DEUTLICHER VOLKSENTSCHEID.** Am Ergebnis der Volksabstimmung vom 3. März 2013 über die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG-Revision) gibt es nichts zu deuten. Das Stimmvolk hat die Vorlage mit 62,9% Ja-Anteil und mit Ausnahme des Kantons Wallis in allen Ständen gutgeheissen. Das Ergebnis überraschte selbst die Befürworter der Revision und wurde am Abstimmungssonntag von allen Seiten als deutlichen Auftrag des Souveräns an die Politik zum haushälterischen Umgang mit dem Boden gewertet.

Unklar ist freilich weiterhin die Umsetzung der RPG-Revision. So steht noch nicht fest, wie der Bedarf an Baulandreserven errechnet werden soll und damit auch nicht, wo wie viel Bauland wieder in Landwirtschaftsland umgezogen werden muss. Ebenso unklar ist die Entschädigungsfrage. Ob und wie die ma-

terielle Enteignung eine Entschädigung an die Grundeigentümer nach sich zieht, werden letztlich die Gerichte entscheiden müssen. Bundesrätin Doris Leuthard liess vor der Abstimmung verlauten, im Wallis werde die Mehrheit der Baulandbesitzer bei einer Rückzonung keinen Anspruch auf Entschädigungszahlungen haben. In diese Richtung tendieren auch Beobachter in ihrer Einschätzung, wonach nicht erschlossenes Bauland, für das es keinen Markt und keine Interessenten gebe, frei von Entschädigung ausgezont werden dürfte.

**SVIT ENTÄUSCHT ÜBER AUSGANG.** Der SVIT Schweiz nahm das Ergebnis am Abstimmungssonntag zu Kenntnis, lehnt die neuen fiskalischen und bürokratischen Mehrbelastungen sowie die Eingriffe in die Eigentumsfreiheit aber weiterhin deutlich ab. Der Verband ist über-

zeugt, dass die Revision, die letztendlich auf einer missratenen Vorlage des Parlaments basiert, mit den vorgesehenen bodenrechtlichen Zwangsmassnahmen zu einer weiteren Verknappung von Bauland führen wird und der Nachfrage nach Wohnraum zu wenig nachgelebt werden kann. Das hat bei der jährlich um über 50 000 Personen wachsenden Bevölkerung steigende Wohnkosten zur Folge, sei es als Grundeigentümer oder als Mieter, und bei der Wirtschaft höhere Produktionskosten. Der SVIT wehrt sich gegen Eingriffe in die Eigentumsfreiheit, wie sie nun leider in naher Zukunft Realität werden.

**RÜCKZUG DER LANDSCHAFTSINITIATIVE.** Vom Tisch ist mit dem Ausgang auch die Landschaftsinitiative. Dies jedenfalls liess das Initiativkomitee Mitte des vergangenen Jahres verlauten. Falls die Revision des RPG angenommen werde, würde das Komitee die Initiative zurückziehen. Am Abstimmungssonntag blieb es nun seitens der Initianten auffallend ruhig. Diese scheinen ihren «Betrieb» bereits heruntergefahren zu haben. Auf der Plattform des Bundes wird die Landschaftsinitiative jedenfalls als «bedingt zurückgezogen» behandelt.

ANZEIGE

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



Laut Baumeisterverband sind durch die Zweitwohnungsinitiative 4800 Arbeitsplätze im Baugewerbe der Tourismusregionen gefährdet (Bild: Amden, 123rf.com)

## SCHWEIZ

### PREISGÜNSTIGES WOHNEN DANK RAUMPLANERISCHER MASSNAHMEN

Raumplanerische Instrumente können so ausgestaltet werden, dass sie nicht nur den preisgünstigen Wohnraum fördern, sondern auch einen Beitrag zur städtebaulichen Qualität leisten. Unter welchen Voraussetzungen das gelingt, zeigt eine Studie im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO). Die Firma Ernst Basler+Partner hat fünf Ins-

trumente untersucht und ihre Wirkungen und Nebenwirkungen überprüft. Alle untersuchten Instrumente enthalten Ansätze, um das Angebot von preisgünstigen Wohnungen zu fördern. Ihre Wirkung ist jedoch beschränkt und stark abhängig von den lokalen Verhältnissen sowie der konkreten Umsetzung.

### WIRKUNGSANALYSEN ZUR ZWEITWOHNUNGSINITIATIVE

Das Staatssekretariat für Wirtschaft SECO hat die Auswirkungen der Zweit-

wohnungsinitiative auf die touristische und regionalwirtschaftliche Entwicklung in den hauptsächlich betroffenen Regionen anhand von zwei sich ergänzenden Gutachten untersuchen lassen. Beide Wirkungsanalysen zeigen, dass die Ausgestaltung der Ausführungsgesetzgebung einen entscheidenden Einfluss auf die Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative hat. Basierend auf den Ergebnissen der vorliegenden Wirkungsanalysen setzt sich das SECO für eine tourismusfreundliche Ausführungsgesetzgebung ein.

## ZÜRICH

### GEGENVORSCHLAG ZU WOHNRAUMINITIATIVE

Zur SP-Volksinitiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum» wird ein Gegenvorschlag ausgearbeitet. Der Zürcher Kantonsrat hat die Initiative an die zuständige Kommission zurückgewiesen, um die Vorlage detaillierter auszuarbeiten und Unklarheiten zu beseitigen. Die SP-Initiative will den Gemeinden das Recht einräumen, für eine bestimmte Anzahl von Wohnungen die Kostenmiete vorzuschreiben.

ANZEIGE

## Moderne, flexible und umfassende Immobiliensoftware.



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

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

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

eXtenso IT-Services AG  
Schaffhauserstrasse 110  
8152 Glattbrugg

**eXtenso**  
Erweitert Ihre Leistung.



Das  
ökologische  
Dachsystem.  
Aus der  
Schweiz.

MEMBER  
**MINERGIE**®



Oftringen: Wohnpark Butterfly (Minergie-Standard)

## Sie sind Spezialist für Wohnbauten? Wir auch!

Mit der Wahl eines Sarnafil®-Dachsystems erhalten Sie eine überzeugende Lösung und profitieren von unserer langjährigen Erfahrung!

Die ökologische Kunststoffdichtungsbahn Sarnafil T eignet sich hervorragend für alle Arten von Dächern, zeichnet sich mit einer jahrzehntelangen Lebensdauer aus und wird im Anforderungskatalog MINERGIE®-ECO positiv bewertet und von Experten empfohlen.

**Bauen Sie ökologisch und mit Schweizer Qualität!**



**Sika Sarnafil AG**, Industriestrasse 26, 6060 Sarnen  
Telefon 058 436 79 66, Fax 058 436 78 17  
info.sarnafil@ch.sika.com, www.sarnafil.ch

**Sarnafil**®

# Bremsschuh für die Banken

Der Bundesrat hat Mitte Februar einen «antizyklischen Kapitalpuffer» von 1% der grundpfandgesicherten Kredite mit Eigenmitteln aktiviert. Er will damit das unbändige Kreditwachstum bremsen und die Stabilität des Sektors erhöhen.



Mehr Eigenmittel der Banken sollen den boomenden Wohnmarkt bremsen (Bild: 123rf.com).

IVO CATHOMEN •

**ANTIZYKLISCHER KAPITALPUFFER.** Der Bundesrat hat Mitte Februar dem Antrag der Schweizerischen Nationalbank (SNB) stattgegeben, einen «antizyklischen Kapitalpuffer» zu aktivieren. Demnach sind die Kreditinstitute gehalten, ihre Hypothekarkredite zur Finanzierung von Wohnliegenschaften in der Schweiz mit 1% der entsprechenden risikogewichteten Positionen in Form von hartem Kernkapital zu unterlegen. Die Regelung hat ab dem 30. September 2013 Gültigkeit. Der Bundesrat kann auf Antrag der SNB und gemäss der Eigenmittelverordnung den Kapitalpuffer auf bis zu 2,5% erhöhen. Die SNB wird die Entwicklung am Hypothekar- und Immobilienmarkt weiterhin aufmerksam beobachten und regelmässig prüfen, ob der Kapitalpuffer angepasst werden muss.

Die SNB begründet ihren Antrag damit, dass der Schweizer Hypothekar- und Immobilienmarkt für Wohnliegenschaften nun bereits seit mehreren Jahren durch ein starkes Wachstum gekennzeichnet ist. Trotz weiterhin tiefem Wirtschaftswachstum und der Einführung der neuen Selbstregulierung für Hypothekarfinanzierungen im Juli 2012

sind die Hypothekarkreditvolumen und die Immobilienpreise für Wohnliegenschaften auch in der zweiten Jahreshälfte 2012 deutlich gestiegen. Die anhaltend hohe Dynamik hat zu Ungleichgewichten geführt, die mittelfristig für die Stabilität des Schweizer Bankensektors und somit für die Schweizer Volkswirtschaft ein erhebliches Risiko darstellen. Zurzeit ist der geldpolitische Spielraum für eine Zinserhöhung begrenzt, die auch auf den Hypothekar- und Immobilienmarkt eine dämpfende Wirkung entfalten würden.

**SYMBOLISCHE WIRKUNG.** In den Kommentaren zur Einführung des Kapitalpuffers kommt in den Medien mehrheitlich Skepsis über die Wirkung zum Ausdruck. Die «Neue Zürcher Zeitung» schreibt von einer eher symbolischen Wirkung. Für die meisten Banken habe die nun beschlossene, sektoriell beschränkte und auf 1% begrenzte Zusatzanforderung per Herbst 2013 einerseits keine unmittelbaren Konsequenzen. Andererseits sei eine solche Regulierungsfolgenabschätzung eine komplexe Angelegenheit, zumal es keinen Präzedenzfall für das in der Schweiz zur Anwendung kommende Regime gebe.

Allenfalls ist mit einer Auswirkung auf die Selektion der Risiken durch die Hypothekarinstitute zu rechnen. Ob und in welcher Weise das Ziel erreicht werden kann, das Kreditwachstum und den Preisanstieg zu bremsen, ist fraglich. Gemäss Ronny Haase vom Beratungsunternehmen Wüest & Partner würde ein Kapitalpuffer von 2,5% zu einer Verteuerung der Hypotheken um 5 bis 30 Basispunkte führen. Ein Puffer von 1% werde demnach nur in einem minimalen Anstieg der Hypothekarzinsen resultieren.

Aus Bankenkreisen verlautete, dass die Banken kaum in Bedrängnis kommen werden, die zusätzlichen Eigenmittel zu unterlegen. So hiess es beispielsweise seitens der Raiffeisenbanken, dass sie den antizyklischen Kapitalpuffer dank eines Eigenmittelüberschusses ohne weitere Massnahmen auffangen könnten. Einige Ökonomen rechnen jedoch mit einer Bremswirkung auf die Konjunktur der gesamten Wirtschaft, vorab dem Bausektor. Dominierende Faktoren bleiben aber weiterhin die tiefen Zinsen, die anhaltende Zuwanderung und die nach wie vor tiefen Leerstandsquoten bei den Wohnungen. ●

# Die Bautätigkeit lahmt

Trotz des hohen Auftragsvolumens stagniert die Tätigkeit im Wohnungsbau und erreicht seine Kapazitätsgrenze nicht. Dabei dürfte es sich um ein vorübergehendes Phänomen handeln. Denn steigende Angebotspreise werden die Produktion weiter anheizen.



Kleine Verschnaufpause auf hohem Produktionsniveau: der Wohnungsbau in der Schweiz.

**RED.** ● .....  
**HOHER AUFTRAGSBESTAND.** Zwischen 2002 und 2011 ist die jährliche Produktion von Neubauwohnungen gemäss Bundesamt für Wohnungswesen von knapp 29 000 auf gut 47 000 Einheiten gestiegen. Vorlaufende Indikatoren lassen im laufenden und auch im kommenden Jahr eine Produktionsziffer oberhalb 45 000 Wohnungen erwarten: einerseits die deutlich über 75 000 per Ende des 3. Quartals 2012 sich in Bau befindlichen Wohnungen, andererseits die fast 44 000 in den ersten drei Quartalen des letzten Jahres bewilligten Wohnungen. Weiter führen die von der Politik geschaffenen Anreize zur energetischen Erneuerung zu einer verstärkten Renovationstätigkeit.

Andere Signale empfangen die Ökonomen der Credit Suisse. Im Hochbau erfreut der Wirtschaftsbau zwar mit

wiederkehrender Zuversicht, doch im Wohnungsbau könnten die Signale nicht widersprüchlicher sein. Der Index des Wohnungsbaus verliert im 4. Quartal gegenüber der vorangegangenen Periode 7 Punkte auf einen Indexstand von 124 und im 1. Quartal 2013 erneut 3 Punkte auf 121. Dieses Zwischentief steht im Widerspruch zur hohen Zahl der im Bau befindlichen und bewilligten Wohnungen.

**AUFTRAGSBESTAND WÄCHST.** Der Auftragsbestand kletterte im Wohnungsbau für das Bauhauptgewerbe im 3. Quartal auf 3.3 Mrd. CHF, was dem doppelten Quartalsumsatz entspricht und für einen stattlichen Arbeitsvorrat sorgt. Der Rückgang der Indexkomponente Wohnungsbau zeigt, dass dieses Wachstumspotenzial derzeit nicht ausgeschöpft wird. Das Wohnungsangebot bleibt hinter der Nachfrage

zurück, die Immobilienpreise steigen und signalisieren Entwicklern, weitere Projekte in Angriff zu nehmen. Die Ökonomen schliessen daraus, dass es sich beim aktuellen Rückgang um nichts anderes als ein Zwischentief handeln muss.

Das Bauvolumen eingereicherter Neubauprojekte übersteigt das Mittel der letzten zehn Jahre um 45%. Die Baugeuchswelle erfasst nun auch weite Teile des Mittellandes, darunter auch periphere Regionen. So verläuft zum Beispiel ein Band von Regionen, in denen sich die Abweichung zwischen 60% und 100% gegenüber dem langfristigen Mittel bewegt, vom oberen Baselbiet und Fricktal im Norden über Aarau und Willisau bis ins Entlebuch.

**STABILE PREISE.** Die Bereinigung des Bauindex mit der seit 1999 erhobenen Bauteuerung neutralisiert Entwicklungen, die auf teuerungsbedingte Umsatzsteigerungen zurückzuführen sind. Zwei gegenläufige Effekte dürften die Bauteuerung in den kommenden zwölf Monaten beeinflussen. Die hohe Nachfrage nach Bauleistungen sollte die Preise einerseits steigen lassen. Andererseits begrenzt der scharfe Wettbewerb in Kombination mit strukturellen Problemen der Branche den Preisauftrieb. Das 2011 beobachtete Preiswachstum von 2,2% im Vorjahresvergleich hat sich 2012 deutlich auf 0,4% abgeschwächt. Credit Suisse erwartet auch für die erste Jahreshälfte 2013 keinen markanten Preisanstieg. ●

## DEUTLICH STEIGENDE ANGEBOTSPREISE

Seit rund 13 Jahren ist ein mehr oder weniger kontinuierlicher Anstieg der Angebotspreise in allen Wohnungsmarksegmenten zu beobachten. Im 4. Quartal 2012 lagen die Angebotspreise für Mietwohnungen 1,9%, die Preise für Eigentumswohnungen gar 3,9% und jene für Einfamilienhäuser 3,6% über dem Vorjahreswert. Die Preisanstiege dürften aufgrund der weiterhin tief bleibenden Zinsen noch andauern und im Eigentumsbereich höher als im Mietbereich ausfallen.

ANZEIGE

swiss  
 /// valuation group

Bewertung von Immobilienportfolios und Einzelobjekten

Swiss Valuation Group AG

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

Basel 061 301 88 00

Bern 031 331 80 22

Zürich 044 380 42 00



# XL<sup>®</sup> 2020

Das Klimaschutzfenster der Zukunft  
mit ausgezeichnetem Design.

Jetzt Unterlagen  
bestellen!

Bestellen Sie unsere ausführlichen  
Informations- und Produktbro-  
schüren. Bei einem unserer  
Vertriebsstandorte oder bei einem  
der über 350 Fachvertriebspart-  
nern in der ganzen Schweiz:  
[www.egokiefer.ch](http://www.egokiefer.ch)

Light Art by Gerry Holstetter<sup>®</sup>

## Klimaschutz inbegriffen.

XL<sup>®</sup>2020 – so heisst der Klimaschutz-Star der Fensterbranche. Bereits heute erfüllt die EgoKiefer Fensterlinie XL<sup>®</sup>2020 die erwarteten europäischen Wärmedämmvorschriften 2020. Als erstes Fenster der Schweiz wurde die EgoKiefer Fensterlinie XL<sup>®</sup>2020 mit dem strengen MINERGIE<sup>®</sup>-P Modul zertifiziert und gleichzeitig für sein attraktives Design international ausgezeichnet. Mit XL<sup>®</sup>2020 erhalten Sie bis zu 15% mehr Licht in Ihre Räume und reduzieren den Energieverbrauch über das Fenster um bis zu 75%. Werden auch Sie Klimaschützer.



EgoKiefer Fensterlinie XL<sup>®</sup>2020  
erhältlich in den Werkstoffen:  
Kunststoff, Kunststoff/Aluminium  
und Holz/Aluminium.

**MINERGIE<sup>®</sup>**  
LEADING PARTNER

**Vorsprung durch Ideen.**

**EgoKiefer**  
Fenster und Türen

A leading brand of  **AFG**

# Sauberkeit liegt in unserer Natur.

Besuchen Sie uns an der  
Messe in Ihrer Nähe.  
Daten und Details unter:  
[www.merker.ch/messen](http://www.merker.ch/messen)



Merker – das ist Kompetenz für Waschautomaten, Wäschetrockner und Geschirrspüler.

- Unsere Top-Modelle mit **Energie-Label A+++** und **aus hochwertiger CH Produktion**
- Hervorragende Schalldämmung und somit **Eignung für Minergiebauten** (SIA 181 Zertifikat)
- Noch mehr Sparpotential mit optionalem **Warm- und Regenwasseranschluss**

**Merker**<sup>CH</sup>  
forever

Merker AG | Althardstrasse 70 | CH-8105 Regensdorf | Tel. 044 847 21 00 | Fax 044 847 21 01 | [info@merker.ch](mailto:info@merker.ch) | [www.merker.ch](http://www.merker.ch)

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

**Schweizer**



© Roger Frei, Zürich/Wild Bar heule architekten



Holz/Metall-Schiebetüren



Isolierte Schiebetüren

## Elegant und energieeffizient. Die Schiebetüren von Schweizer.

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

Ernst Schweizer AG, Metallbau, CH-8908 Hedingen, Telefon +41 44 763 61 11, [info@schweizer-metallbau.ch](mailto:info@schweizer-metallbau.ch), [www.schweizer-metallbau.ch](http://www.schweizer-metallbau.ch)



**SCHWEIZ**

**ANSTIEG DER INSOLVENZEN**

Im Januar 2013 wurde in der Schweiz über 522 Unternehmen ein Konkursverfahren eröffnet. Die Insolvenzfälle, bei denen Unternehmen ihre Rechnungen nicht mehr bezahlen konnten, machten 366 aller Konkurse aus. Dies ist eine Zunahme um 9% gegenüber dem Vorjahresmonat. Die restlichen 156 Fälle betrafen Auflösungen von Unternehmen nach Obligationenrecht Art. 731b. Ebenfalls eine Zunahme verzeichneten die Firmengründungen. 3397 Neugründungen bedeuten gemäss der Analyse vom Wirtschaftsinformationsdienst Dun & Bradstreet einen Zuwachs von 5% gegenüber dem Vorjahr. Den grössten prozentualen Zuwachs an Neugründungen gab es dabei im Espace Mittelland, dicht gefolgt von der Ostschweiz und der Genferseeregion.

**MEHR KONKURSE BEI OPTING-OUT**



Seit 2008 können kleinere Aktiengesellschaften und GmbH, die nicht der ordentlichen Revision unterstehen, auf eine eingeschränkte Revision verzichten (Opting-out). Die Analyse der Insolvenzen und der gesamten Firmenkonkurse 2012 zeigt

gemäss Creditreform insbesondere bei den GmbH, dass Gesellschaften ohne Revisionsstelle wesentlich mehr gefährdet sind: Von total 1841 Insolvenzen waren 82% Unternehmen ohne Revisionsstelle. Bei den Aktiengesellschaften waren es deutlich weniger: 44,5%.

**ANGEBOTSMIETEN STAGNIEREN**



Gemäss Homegate-Index stagnierten die Schweizer Angebotsmieten im Januar 2013 auf einem Indexstand von 108,9 Punkten. Im Vergleich zum Vorjahresmonat stiegen die Mieten um 2,35%. Im Januar 2013 sanken die Angebotsmieten im Kanton Zürich um 0,27%. Betrachtet man den Vorjahresmonat, so resultiert jedoch ein Anstieg von 2,69%. Der Kanton Bern verzeichnete ebenfalls einen Rückgang von 0,19%. Die Angebotsmieten in den Kantonen Luzern und Solothurn stiegen im Vergleich zum Vormonat sowie zum Vorjahr an, im Kanton Luzern um 0,36% bzw. 2,01%, im Kanton Solothurn um 0,57% bzw. 1,73%. In den Kantonen Basel-Land und Basel-Stadt stiegen die Mieten um 0,57% im Vergleich zum Vormonat, um 1,94% im Vergleich zum Vorjahresmonat.

**ANGEBOTSPREISE STARTEN VERHALTEN**

Die Immobilien-Angebotspreise sowohl für Einfami-

lienhäuser als auch für Eigentumswohnungen blieben gemäss ImmoScout24-IAZI-Immobilienindex im ersten Monat des neuen Jahres praktisch unverändert. War die Veränderung bei den Einfamilienhäusern praktisch null, so wird bei den Eigentumswohnungen ein mit 0,2% statistisch vernachlässigbarer Anstieg ausgewiesen. Der Jahresvergleich zeigt bei den Häusern einen Anstieg von 1% und bei den offensichtlich mehr nachgefragten Wohnungen von 4,4%. Seit Beginn der Berechnung der Angebotsin-

dizes im Januar 2011 legten Eigentumswohnungen um 14,6% zu, gegenüber Einfamilienhäusern mit 7,2%.

**PROJEKTIERUNGSSEKTOR IN GUTER VERFASSUNG**

Der Projektierungssektor erfreut sich weiterhin einer äusserst guten Auftragslage. Dies ergab die neuste Umfrage der ETH-Konjunkturforschungsstelle (KOF) im Auftrag des SIA. Die Reichweite des Auftragsbestands verbleibt bei 11 Monaten. Als einziges relevantes Pro-

ANZEIGE

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

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

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

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

Informieren Sie sich über diese attraktiven Bildungschancen unter [www.fhsg.ch/weiterbildung](http://www.fhsg.ch/weiterbildung).

FHS St. Gallen, Weiterbildungszentrum, Rosenbergstrasse 59, St. Gallen,  
Telefon +41 71 226 12 50, [weiterbildung@fhsg.ch](mailto:weiterbildung@fhsg.ch)

**FHS St.Gallen**  
Hochschule für Angewandte Wissenschaften

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

# HOLZBAU MIT GEPRÜFTER QUALITÄT.



www.vgq.ch

Unsere Mitglieder - Jedes Jahr  
für Sie auf dem Prüfstand:

**arento**   
architektur energie kulturvermittlung

  
**BEER HOLZBAU AG**

**BLUMER**  **LEHMANN**

 **CASA-VITA**®

**FURTER**

**FORMATEAM**®

  
**HERZOG**

  
**Holzbau Bucher AG**

**KAUF  
MANN**  
OBERHOLZER

**kost** Inspiration  
Holz

**RENGGLI**  
HOLZBAU WEISE

duktionshemmnis nennt rund die Hälfte der befragten Architektur- und Ingenieurbüros einen Mangel an qualifizierten Arbeitskräften. Weiterhin betreffen ungefähr ein Drittel aller Aufträge Erneuerungs- und Unterhaltsarbeiten.



## UNTERNEHMUNGEN

### IMPLENIA GLÄNZT MIT ERGEBNIS

Implenia hat im Geschäftsjahr 2012 deutlich zugelegt. Der konsolidierte Umsatz erhöhte sich um 6,9% auf 2696 Mio. CHF (2011: 2523 Mio. CHF). Beim EBIT der Konzernbereiche übertraf Implenia mit 104,1 Mio. CHF (93,5 Mio. CHF) den Mittelfrist-Zielwert von 100 Mio. CHF ein Jahr früher als erwartet. Sowohl Real Estate als auch Bau Infra erzielten das beste Resultat ihrer Geschichte. Industrial Construction verzeichnete im Tunnelling Schweiz einen ausgezeichneten Geschäftsgang. Implenia Norge entwickelte sich dynamisch und leistete einen guten Ergebnisbeitrag. Die weiterhin solide Baukonjunktur, der hohe Auftragsbestand und der positive interne Schwung lassen gemäss Implenia zuversichtlich ins laufende Jahr blicken. Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung eine deutliche Erhöhung der Dividende auf 1.40 CHF je Aktie

vor. Die bisherigen Verwaltungsräte Moritz Leuenberger und Theophil Schlatter haben sich entschieden, an der Generalversammlung vom 27. März 2013 nicht mehr für eine Wiederwahl zur Verfügung zu stehen. Für die Wahl in den Verwaltungsrat sind an der kommenden Generalversammlung neu Hubert Achermann, Chantal Ballet Emery und Calvin Grieder vorgeschlagen.

### KONSTANTES BETRIEBSERGEBNIS VON MOBIMO



Für die Mobimo Holding AG war 2012 nach eigenen Angaben erneut ein gutes Jahr. Das Immobilienportfolio wuchs auf einen Gesamtwert von 2355 Mio. CHF an (Vorjahr 2171 Mio. CHF). Das Betriebsergebnis der Gruppe erreichte mit 117,4 Mio. CHF einen annähernd so hohen Wert wie im Vorjahr (121,1 Mio. CHF) und der Reingewinn erhöhte sich unter Ausklammerung des letztjährigen Sondereffekts (Steuern) um 2% auf 76,3 Mio. CHF (Vorjahr bereinigt um Sondereffekt CHF 75,0 Mio.). Zu diesem Ergebnis trugen sowohl der Erfolg aus der Vermietung des wachsenden Anlageportfolios als auch Promotions- und Neubewertungsgewinne bei. Der Gewinn vor Neubewertungen betrug 48,6 Mio. CHF (49,6 Mio. CHF). Das erlaubt dem Verwaltungsrat, der Gene-

ralversammlung auch dieses Jahr eine Ausschüttung von 9 CHF pro Aktie vorzuschlagen. Auch in Zukunft ist mit einem Wachstum der Mobimo zu rechnen. Gegenwärtig befinden sich Liegenschaften für das eigene Anlageportfolio mit einem Investitionsvolumen von rund 440 Mio. CHF im Bau oder kurz vor Fertigstellung. Daneben sind weitere Projekte für das eigene Portfolio mit einem Investitionsvolumen von rund 670 Mio. CHF in Planung.

### ERFOLGREICH REPOSITIONIERTES IMMOBILIENPORTFOLIO

Corestate Capital, ein spezialisierter Immobilieninvestor mit Unternehmenssitz in Zug und Partnerbüros in Frankfurt, Essen, London und Luxemburg, gibt den Verkauf eines Wohn- und Gewerbeimmobilienportfolios an mehrere institutionelle deutsche Käufer bekannt. Der Kaufpreis beläuft sich auf 250 Mio. EUR. Das zum Erwerbszeitpunkt Not leidende Portfolio wurde durch Zuführung von Eigenkapital für Sanierungsmassnahmen und mit aktivem Management erfolgreich repositioniert. Im Zuge dieses Prozesses investierte Corestate 10 Mio. EUR in die Verbesserung der Objektqualität der Gebäude. Das Portfolio umfasst rund 3700 Gewerbe- und Wohneinheiten in Nordrhein-Westfalen, Hessen und Berlin.



**Ralph Winter,**  
Gründer und  
Vorsitzender  
der Corestate  
Capital

## IMMOVISION1 AUF WACHSTUMSKURS

Die im Sommer 2012 durchgeführte Kapitalerhöhung hat die Eigenkapitalbasis der Private-Equity-Gesellschaft ImmoVision1 AG, Baden, erneut gestärkt. Im Geschäftsjahr 2012 wurde eine zusätzliche Bestandesliegenschaft in Rothrist AG erworben. Weiter ergänzte der abgeschlossene Neubau in Weiach ZH das Portfolio. Mit den drei sich in Bau befindenden Wohnüberbauungen wird man 260 Wohneinheiten und ein Anlagevolumen von 85 Mio. CHF in Kürze übertreffen. Die Aktienrendite der Private-Equity-Gesellschaft, die von Markstein AG geführt wird, beträgt im Jahr 2012 8,0% (durchschnittliche Aktienperformance: 6,67% seit Gründung 2005).

## AKTIVE PGMM GRUPPE

Die PGMM Schweiz AG, Winterthur, hat sich in den gut elf Jahren ihres Bestehens auf Medizinalplanung, Planung Gebäudetechnik sowie Immobilienmanagement spezialisiert und sich mit diesen Kompetenzen erfolgreich positioniert. Weitere Dienstleistungen, mit denen sich PGMM Schweiz in Zukunft noch stärker profilieren will, sind Laborplanung, Bauprojektmanagement und Beratung für Nachhaltigkeit. Mit der Gründung der PGMM International Ltd. im Jahr 2011 expandiert die Gruppe ins Ausland. Die aktuellste Bestellung betrifft die Überprüfung und Aktualisierung der Medizinal- und Sicherheitsplanung für den Bau eines Militärspitals bei Algier, dessen Realisierung während einiger Zeit stillstand. Per Oktober 2012 hat die PGMM

Schweiz AG die Firma «der Ingenieur Haustechnikplaner AG» übernommen. Das Unternehmen mit Sitz in Bern und Bubendorf BL führt namhafte Kunden und Projekte in seinem Portefeuille und ist in der Nordwestschweiz mit seinen Kompetenzen im Bereich der Sanitärplanung sowie weiteren Spezialitäten der Infrastrukturplanung bestens verankert.



## PERSONEN

### KARIN LOOSER WIRD CEO DER TECHNO-PARK IMMOBILIEN AG

Per 1. Juli 2013 wird Karin Looser Nachfolgerin von Heinz Specker, der seit der Gründung des Technoparks Zürich die Technopark Immobilien AG erfolgreich leitete. Die 45-jährige diplomierte Immobilientreuhänderin übernahm 2002 bei Wincasa die Leitung der Filiale Zürich. In dieser Funktion erweiterte sie das Team aufgrund verschiedener Mandatzugänge von 31 auf 58 Personen. Zurzeit ist Karin Looser für die Bewirtschaftung der Region Ost von Wincasa verantwortlich.



## Flexibel in Form und Grösse: Sammelgaragentor ET 500

- nahezu wartungsfrei durch verschleissfreie Gegengewichtstechnik
- öffnet und schliesst leichtgängig, sehr leise und sicher
- optimal wirtschaftlich, da dauerhaft funktions- und personensicher

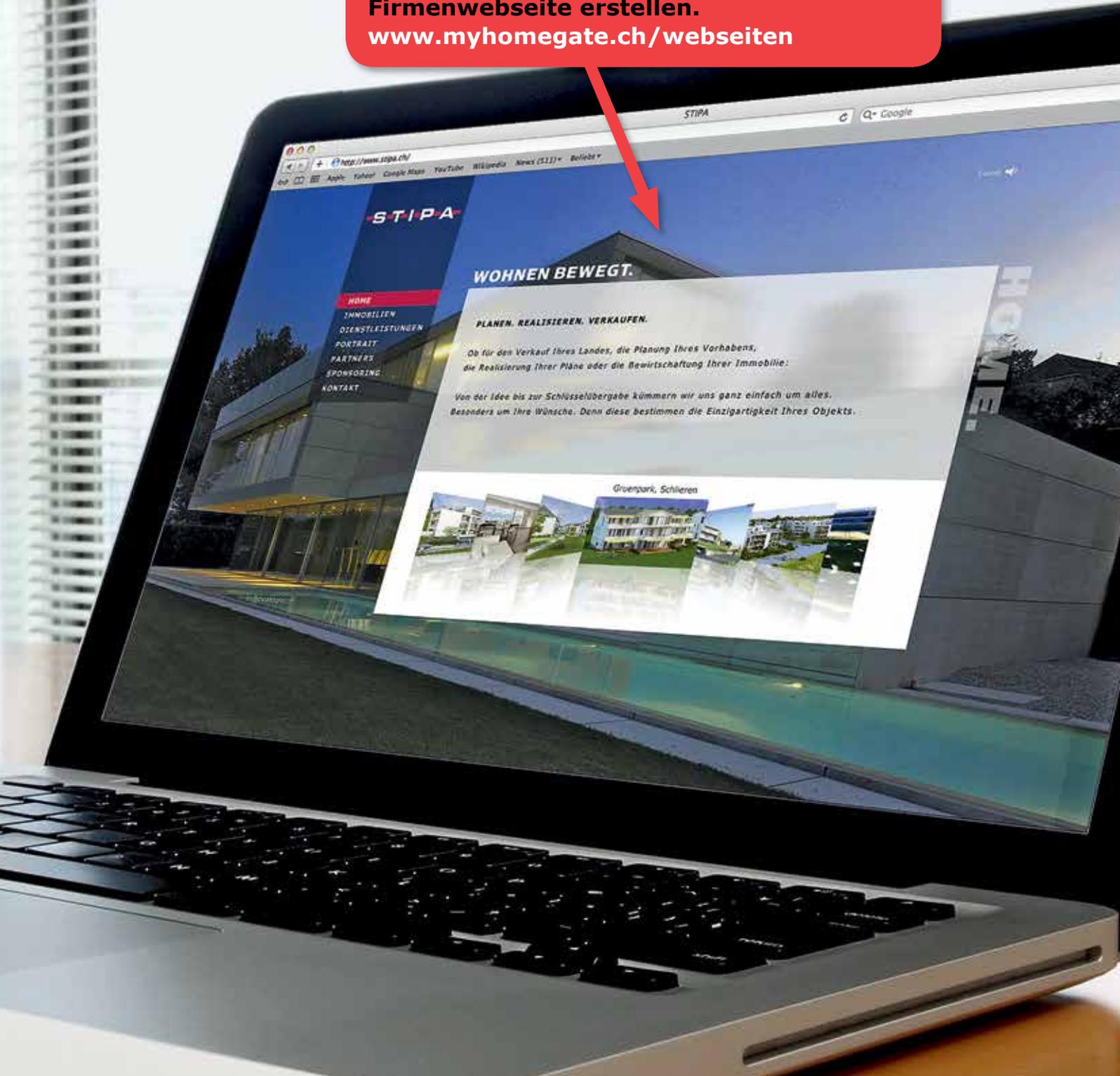


www.hoermann.ch  
0848 HOERMANN  
0848 463 762

**HOERMANN**  
Tore • Türen • Zargen • Antriebe



**Vermarkten Sie Ihre Neubauprojekte über eine eigene Objektwebseite oder lassen Sie sich von uns eine massgeschneiderte Firmenwebseite erstellen.**  
**[www.myhomegate.ch/webseiten](http://www.myhomegate.ch/webseiten)**



**Webseiten**

**Präsentieren Sie Ihr Unternehmen und Ihre aktuellen Projekte online.**



## NEUER PRÄSIDENT SIA-BERUFSGRUPPE ARCHITEKTUR



Seit dem 1. Januar 2013 ist Michael Schmid neuer Präsident der SIA-Berufsgruppe Architektur. Der 55-jährige Architekt diplomierte 1983 an der ETH Zürich und ist seit 1990 Partner im Büro B Architekten und Planer AG in Bern, das rund 45 Mitarbeiter beschäftigt. Neben seiner Tätigkeit als selbstständiger Architekt hat Schmid bei unterschiedlichen Wettbewerben als Jurymitglied und Verfahrensbegleiter mitgewirkt. Zwischen 2001 bis 2007 engagierte er sich im SIA bereits als Präsident der Sektion Bern. Die Berufsgruppe Architektur (BGA) ist mit rund 7000 Mitgliedern die grösste der insgesamt vier Berufsgruppen des SIA.

## MUTATIONEN IM VERWALTUNGSRAT DER ALLREAL

An der Generalversammlung vom 5. April 2013 wird der Verwaltungsrat der Allreal Holding AG den Aktionären die Wahl von Olivier Steimer und Peter Spuhler in den Verwaltungsrat vorschlagen. Um die Erneuerung bereits per 2013 zu ermöglichen, wird Dr. Rudolf W. Hug, Mitglied des Verwaltungsrates seit 2003, vor Ablauf der regulären Amtszeit aus dem Verwaltungsrat austreten. Olivier Steimer ist Präsident des Verwaltungsrates

der Banque Cantonale Vaudoise sowie Mitglied in zahlreichen weiteren Verwaltungsräten, Stiftungen und Ausschüssen. Vor seiner Wahl an die Spitze des Verwaltungsrates der Banque Cantonale Vaudoise war Olivier Steimer während vielen Jahren in leitenden Funktionen für die Credit Suisse Group tätig. Peter Spuhler ist Inhaber und CEO der international tätigen Stadler Rail Gruppe. Als grosser Aktionär der Allreal Holding AG kennt er sowohl das Unternehmen als auch das Marktumfeld.

## NEUE LEITERIN DER DENKMALPFLEGE DER STADT ZÜRICH

Dr. Martina Jenzer hat am 1. Februar 2013 in Zürich die Leitung der städtischen Denkmalpflege und Inventarisierung übernommen. Die 42-jährige Architektin hat im Fachgebiet der Denkmalpflege dissertiert und arbeitet seit dem 1. Mai 2011 bei der städtischen Denkmalpflege.



## INTEP STREBT WEITERES WACHSTUM AN

Intep, das international tätige Unternehmen in der Management- und Immobilienberatung, baut seine Geschäftsführung aus. Per 1. Dezember 2012 ist Stefan Kremer zum Geschäftsführer der Intep in München ernannt worden. Seit dem 1. Januar 2013 ist Daniel Kellenberger Geschäftsführer der Intep in Zürich. Er kam

2010 als Senior Consultant zu Intep Zürich, wo er seit 2011 die Nachhaltigkeitsberatung leitet.



Daniel Kellenberger und Stefan Kremer

## PROJEKTE

### BEZUG DES TONI-AREALS VERSCHIEBT SICH

Wegen Verzögerungen bei der Fertigstellung verschiebt sich der Bezug des Toni-Areals durch die Zürcher Hochschule der Künste ZHdK und die Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften ZHAW um zwölf Monate. Der vom Kanton Zürich in Absprache mit Allreal und den Hochschulen getroffene Entscheidung ermöglicht eine fachgerechte Inbetrieb- und Abnahme der Liegenschaft und einen geordneten Bezug durch die Hochschulen. Für die Studiengän-

ge der ZHdK und der ZHAW stehen für die Übergangszeit Räumlichkeiten zur Verfügung. Kosten, die aus der Verschiebung resultieren, gehen zu Lasten von Allreal.

## EINHAUSUNG IN SCHWAMENDINGEN

Die Stadt Zürich hat für die zukünftige Entwicklung der Wohngebiete entlang der geplanten Einhausung Schwamendingen ein städtebauliches Leitbild erarbeitet. Seit gut 30 Jahren verläuft ein vielbefahrener Autobahnabschnitt der A1 durch Schwamendingen. Er trennt die Quartiere Saaten und Schwamendingen Mitte und belastet sie mit Lärm und Luftschadstoffen. Die Einhausung mit dem Park auf dem Dach (Ueberlandpark) bringt nicht nur Ruhe und Erholungsmöglichkeiten, sondern stellt für die angrenzenden Gebiete eine Chance für Veränderungen dar. Der Wohnungsbau soll einerseits von der attraktiveren Lage profitieren und andererseits soll mit Siedlungserneuerungen spezifisch auf die neue

ANZEIGE

Event Halle,  
Messe Basel

SVIT  
FESTIVAL

80  
YEARS  
SVIT

31. AUGUST 2013

Marc Sway

FOR  
MEMBERS  
ONLY!

Stress

Stefanie Heinzmann

Save the Date!

31. August 2013, 15-21 Uhr

EIN DANKESCHÖN DES SVIT AN SEINE MITGLIEDER.



Situation reagiert werden. Mit dem Leitbild und dem öffentlichen Gestaltungsplan Ueberlandpark wird die Erneuerung der angrenzenden Gebiete gesteuert.



### WOHNEN AM RHEIN IN AUGST

Die Fortimo Invest AG übernimmt 12 590 m<sup>2</sup> Land an ruhiger Wohnlage direkt am Rhein in Augst BL. Das bereits bewilligte Bauprojekt umfasst sieben Mehrfamilienhäuser und wird im Minergie-Standard realisiert. Alle 60 Eigentumswohnungen verfügen über einen gehobenen Standard und besitzen ausgedehnte Loggien. Dank den abgestuften Baukörpern besitzt rund ein Viertel der Wohnungen zusätzlich eine grosse Dachterrasse. Jede Wohnung ist dreiseitig belichtet, und ein Grossteil der Wohnungen hat Blick auf den Rhein.

### SPATENSTICH FÜR SOLAR-MEHRFAMILIENHÄUSER

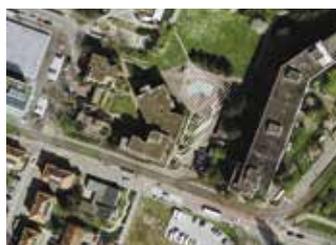
Jenni Energietechnik AG feierte im Beisein des bernischen Regierungspräsidenten Andreas Rickenbacher den Spatenstich für zwei weitere 100% solar beheizte Mehrfamilienhäuser mit 16 Miet- und Eigentumswohnungen in Burgdorf/Oberburg. Dank einer modernen Solarthermieanlage werden Heizwärme und Warmwasser ganzjährig zu 100% mit Sonnenenergie erzeugt. Eine Kollektorfläche von 160 m<sup>2</sup>

auf dem Dach und ein Wasserspeicher mit 108 000 l werden die Kernelemente der Solarheizung sein. Gegenüber einer konventionellen Heizung reichen Mehrinvestitionen von 25 000 CHF pro Wohnung aus, um die Heizenergie und das Warmwasser ganzjährig mit Sonnenenergie zu erzeugen. Gleich neben den Mehrfamilienhäusern baut Jenni Energietechnik AG ihr drittes Produktionsgebäude, um künftig noch mehr Solarspeicher für den europäischen Markt herzustellen.



Martin Aeschlimann (Architekt), Andreas Rickenbacher (Regierungspräsident Kanton Bern), Josef Jenni (Jenni Energietechnik AG), Elisabeth Zäch (Stadtpräsidentin Burgdorf), Frank Rutschmann (Bundesamt für Energie), Erwin Jenni (Jenni Energietechnik AG) (von links)

### UMGESTALTUNG QUARTIERPLATZ GRÜNAU IN ZÜRICH



Der grosszügig bemessene Quartierplatz aus den siebziger Jahren wird vom Altersheim Grünau und der gleichnamigen Wohnsiedlung umrahmt. Um die Tiefgaragendecke statisch zu optimieren, wird ein Teil der

Traglast mittels baulicher Massnahmen entfernt. Der von Grün Stadt Zürich anstelle des Wasserbeckens konzipierte Bodenbelag mit Holzschnitzel als Hauptmaterial stellt die markanteste Veränderung im Park dar. Die definitive Platzgestaltung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt: Für das an den Quartierplatz angrenzende Altersheim Grünau wird vom Amt für Hochbauten eine umfassende Machbarkeitsstudie erarbeitet. Die Bauarbeiten dauern etwa vier Monate. Anschliessend kann die Anlage wieder als Treffpunkt genutzt werden.

### NACHHALTIGE SIEDLUNG IN ROMANSHORN



Die Siedlung Witenzelg an zentraler Lage in Romanshorn wird eine der grössten Siedlungen mit Minergie-Label im Kanton Thurgau. Die vom Architekturbüro Felix Partner für einen priva-

ANZEIGE



**Kanalisations- und Strassenwerterhalt**



**Mit uns haben Sie den Schlüssel für eine professionelle und wirtschaftliche Reinigung von Entwässerungsanlagen und Aussenflächen zur Hand.**

**Ihr Partner für**

- Kanalreinigung
- Kanalinspektion
- Kanalsanierung
- Flächenreinigung

Henggart •• Oberglatt •• Schaffhausen •• St. Gallen  
[www.moekah.ch](http://www.moekah.ch) •• 24-Stunden Notfallservice 0848 305 11 11

110  
01  
10  
10  
00  
11  
01  
001  
001  
100  
111  
0010  
010  
01101  
01  
0010  
1101  
01  
0100  
0011  
01101  
0010  
111  
01  
011  
001  
1010  
11  
001  
0101  
10  
11  
000  
11  
01  
010  
01101  
01  
0010  
011  
0010  
011  
01  
0100  
001  
1010  
011  
100  
1110  
10  
01110  
011  
001

# 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

ten Auftraggeber realisierte Siedlung wird mit Wasser aus dem Bodensee geheizt. Zudem wird das Areal komplett autofrei bleiben. Nach aussen wird die Siedlung als Randbebauung definiert. Rhombus Partner Immobilien AG hat den Auftrag für die Vermarktung der ersten drei Bauetappen der Wohnüberbauung erhalten.

### NEUES SPEZIALHEIM FÜR DEMENZKRANKE

Die Pflegezentren der Stadt Zürich planen, beim Pflegezentrum Bombach in Zürich Höngg das «Haus der Demenz» zu realisieren. Aus dem Architekturwettbewerb, den das Amt für Hochbauten durchgeführt hat, ist das Team unter der Leitung der Arbeitsgemeinschaft Joos & Mathys Architekten mit Schmid Schärer Architekten, Zürich, als Sieger hervorgegangen. Die Zielkosten von 18,5 Mio. CHF werden eingehalten. Über den Projektierungskredit wird der Gemeinderat voraussichtlich im Sommer 2013 entscheiden. Das Bauprojekt mit Kostenvorschlag soll im Dezember 2014 vorliegen, sodass mit dem Entscheid des Gemeinderats zum Ausführungskredit im Juli 2015 gerechnet werden kann. Geplant ist, im November 2015 mit den Bauarbeiten zu beginnen, damit die Bewohner das «Haus der Demenz» Mitte 2017 beziehen können.



### SIEGERPROJEKT «ZENTRUM SÜD» IN WATTWIL

Die strategische Zentrumsentwicklung in Wattwil schreitet zügig voran: Ab Anfang 2015 will die Schweizerische Südostbahn AG (SOB) auf dem ehemaligen Park&Ride-Areal eine neue Bahnhofsüberbauung realisieren. Das Siegerprojekt aus dem Wettbewerb heisst «Corso» und stammt von zwei jungen Architekten aus Zürich. Ein erster Meilenstein der strategischen Zentrumsentwicklung im Bahnhofsgelände Süd in Wattwil war im November die Teileröffnung der ersten Etappe des neuen Bahnhof-Parkings. Nun stellt die SOB ihr Projekt für eine neue Bahnhofsüberbauung mit Verkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnflächen vor. Der Baubeginn für «Corso» ist auf Anfang 2015 geplant.



### GRUNDSTEINLEGUNG BELÉTAGE BADEN

Mit der Grundsteinlegung zum Projekt Belétage Martinsberg, Baden, wird ein grosser Schritt zur Erhöhung des Wohnanteils in der Innenstadtzone Baden Nord getan. Bis ins Frühjahr 2015 realisiert die Avadis Anlagestiftung auf dem Baufeld B5 Martinsberg 90 Mietwohnungen. Die Markstein AG vertritt die Avadis Anlagestiftung als Projektleiter Bau-

herr über die gesamte Zeit der Projektentwicklung und ist mit der Erstvermietung der Wohnungen betraut. Der Vermarktungsstart erfolgt im Frühjahr 2013.

## VERANSTALTUNGEN

### FACHTAGUNG «FOKUS GESUNDHEIT UND GEBÄUDE»

Eco-Bau führt am 22. März 2013 im Verkehrshaus Luzern die Fachtagung zum Thema «Fokus Gesundheit und Gebäude» durch. Sie thematisiert das Zusammenspiel zwischen Gesundheit und Gebäude. Für Architekten und Bauträger werden die Themen anhand neuester Erkenntnisse aufgearbeitet. An realisierten Architekturbeispielen und innerhalb von Workshops werden Fragestellungen und Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt, Entscheidungshilfen bereitgestellt und der Dialog mit Fachleuten ermöglicht. [www.eco-bau.ch](http://www.eco-bau.ch)

### PERFEKT BELEUCHTEN UND ENERGIE SPAREN

Die 15. Immo Messe Schweiz vom 22. bis 24. März 2013 auf dem Olma-Gelände St.Gallen widmet eine grosse Sonderschau dem Thema «Licht heute». Sechs Anbieter von Lichtlösungen zeigen moderne Beleuchtungssysteme für Wohn- und Geschäftsräume sowie energieeffiziente LED-Beleuchtungen für Industriehallen und Strassen. Sie stellen zudem Tageslichtsysteme vor, die Sonnen- und Tageslicht ins Innere eines Gebäudes leiten.

### IM ZEICHEN DER GEBÄUDE-ERNEUERUNG

Die Messe Bauen + Wohnen im Tägerhard Wettingen hat sich zur grössten und wichtigsten Baumesse im Aargau entwickelt. Vom 11. bis 14. April 2013 liegt das Schwergewicht nebst dem umfassenden Produkte- und Immobilienangebot im Bereich Bauen, Sanieren und Beraten. Einen Glanzpunkt setzt die Sonderausstellung Designmöbel, welche die anderen starken Themen Innenausbau und Wohnen widerspiegelt. Über 330 Aussteller nutzen die Messe als Begegnungsstätte und zum aktiven Dialog mit den Besuchern.



### FORUM WOHNUNGSBAU 2013

Am 19. April 2013 findet im Kongresshaus in Zürich die internationale Fachtagung ETH Forum Wohnungsbau 2013 statt. Im Mittelpunkt stehen wegweisende Entwicklungen und Strategien im Wohnungsbau und in der Stadtentwicklung. Acht Gäste beleuchten die Schwerpunktthemen «Gemeingüter: Eigentums- und Einflussformen» und «Die Stadt der Zukunft». Die Veranstaltung richtet sich an institutionelle, private und gemeinnützige Immobilien-Investoren, Architektur- und Planungsbüros, Generalunternehmen, Bewirtschaftungsunterneh-

men sowie Interessierte aus Finanzwesen, Wissenschaft, Behörden, Verbände und Politik. Informationen und Online-Anmeldung: [www.wohnforum.arch.ethz.ch/tagung13](http://www.wohnforum.arch.ethz.ch/tagung13)



### PLANUNGSSEMINARE MINERGIE-P 2013

Die Planungsseminare zu den Minergie-Standards und zum Plusenergie-Gebäude richten sich an Fachleute. Während der beiden Seminartage werden theoretische Aspekte behandelt sowie aussagekräftige Beispiele und in einer angegliederten Ausstellung innovative Industrieprodukte vorgestellt. Mit den beiden integralen Workshops lassen sich die behandelten Themen vertiefen und dank des Erfahrungsaustauschs auch praxisgerecht vermitteln. Die Seminare finden ab April an den drei unterschiedlichen Austragungsorten Luzern, St. Gallen und Bern statt. Anmeldung unter [www.bauholzenergie.ch](http://www.bauholzenergie.ch)

### VERANSTALTUNG ZU EFFIZIENTEN PARKHÄUSERN

Das Forum Bau und Wissen bietet auch im laufenden Jahr eine Vielzahl von Veranstaltungen im Baubereich an. Am 20. März und am 21. November 2013 findet je eine Tagung zum Thema «Effiziente Parkhäuser

durch kostenoptimierte Instandhaltung» an. Die Fachveranstaltung fokussiert auf ältere Parkhäuser, die in die Jahre gekommen sind und durch gezielte Überwachung kostenoptimiert instandgesetzt werden können. Die Veranstaltung findet in Wildegg AG statt. [www.bauundwissen.ch](http://www.bauundwissen.ch)

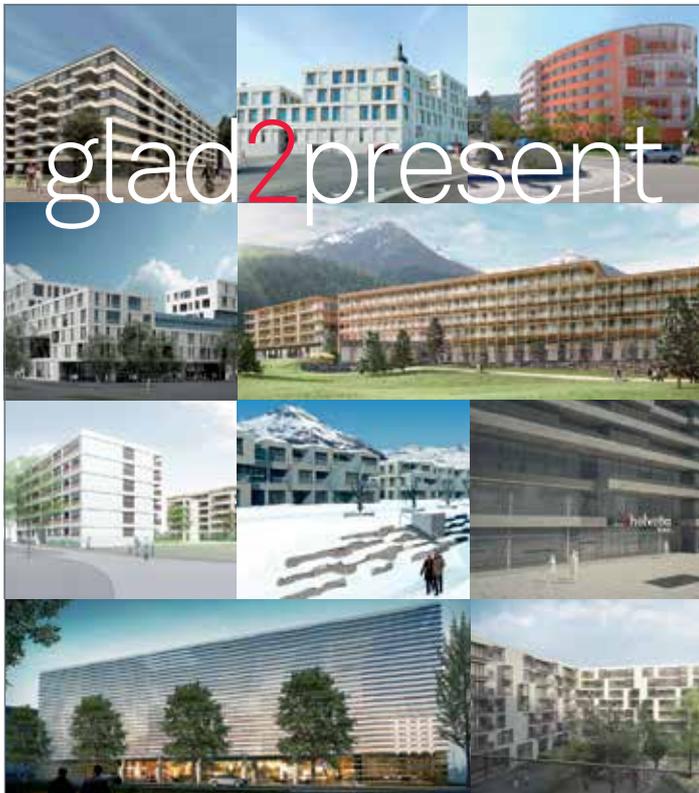
### IMMOBILIENREISE FÜR INVESTOREN UND NUTZER

Anlässlich des ersten Swiss Visit werden im Juni 2013 ausländische Immobilieninvestoren und -nutzer in die Schweiz eingeladen. Schweizer Projektentwickler, Immobilieneigentümer und Standortverantwortliche stellen sich und ihre Projekte den internationalen Gästen vor: Während zwei Tagen werden ausgewählte Immobilien vor Ort besichtigt. Ein gepflegter «Get together»-Abend rundet das Programm ab und bietet die Gelegenheit, sich näher kennenzulernen. Der Swiss Visit findet von Mittwoch, 19. Juni bis Freitag, 21. Juni 2013 statt. Der Anlass wird von Swiss Circle, der Schweizer Plattform für Immobilien und Standorte, durchgeführt. Weitere Informationen unter [www.swiss-circle.ch](http://www.swiss-circle.ch).



#### FIRMENNACHRICHTEN? FÜHRUNGSWECHSEL? PROJEKTE?

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



glad2present

Der Blick fürs Besondere. Die Erfahrung fürs Grosse. Das Herz für Details. Beste Voraussetzungen für gutes Gelingen der Immobilienprojekte von Mettler2Invest.

Dass man Partner braucht, auf die man sprichwörtlich bauen kann, ist gerade in der Immobilienbranche entscheidend. Projekt für Projekt. So bildet der Erfolg der m2i ein Fundament, das Bauherren mehr Sicherheit bietet. Spezialisiert auf Entwicklung, Umsetzung und Finanzierung von mittleren bis komplexen Immobilienprojekten, ist Mettler2Invest mit breitem Fachwissen und grosser Erfahrung ein kompetenter Partner für perfekt strukturierte, effiziente Konzepte.

**Bauen Sie bei Ihrem nächsten Projekt auf unseren wertvollen Erfahrungsschatz.**

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

**mettler2invest**

Wir erden Ideen.

**Mettler2Invest AG**

Nachhaltige  
Projektentwicklung

Schönbüelpark 10  
CH-9016 St. Gallen  
Telefon +41 (0)71 791 91 91  
www.mettler2invest.ch

.\_St. Gallen \_Zürich \_Basel

**INTERNATIONAL**

**SPANISCHER  
IMMOBILIENENT-  
WICKLER INSOLVENT**

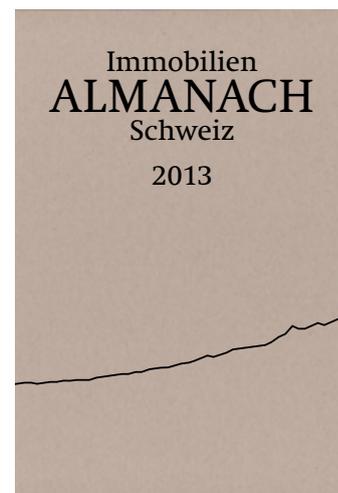


Die Krise auf dem spanischen Immobilienmarkt zwingt ein weiteres Unternehmen zur Aufgabe. Der hochverschuldete Immobilienentwickler Reyal Urbis meldete Insolvenz an und könnte sich zum zweitgrössten Konkursfall des Landes auswachsen. Gespräche mit den Gläubigern – darunter die Grossbanken Santander, BBVA und Bankia – über eine Umschuldung sind gescheitert. Reyal Urbis verwaltet Immobilien, darunter grosse Flächen noch ungenutztes Bauland. Diese waren Mitte 2012 mit 4,2 Mrd. EUR bewertet. Dem standen per Ende September Schulden von 3,6 Mrd. EUR gegenüber. Dem Unternehmen wurde zum Verhängnis, dass die spanischen Häuserpreise seit dem Boomjahr 2007 um 40% gesunken sind.

**LITERATUR**

**IMMOBILIEN-  
ALMANACH SCHWEIZ**

Der Immobilien-Almanach Schweiz 2013 von Fahrländer Partner bietet in bewährter Weise eine Fülle an Informationen und Daten. Der lange Prognosehorizont, der Differenzierungsgrad der inhaltlichen Analysen, die Detailschärfe der regionalen Auswertungen sowie der starke Benutzerfokus machen den Immobilien-Almanach Schweiz 2013 zu einem interessanten Hilfsinstrument für die Immobilienbranche. Er präsentiert sich im Vergleich zu seinem Vorgänger Immoprogramm in einem komplett neuen Design, ist einiges kompakter gestaltet und dient als Nachschlagewerk für den täglichen Gebrauch. Der Immobilien-Almanach Schweiz 2013 kann zum Preis von 150 CHF per Email: [almanach@fpre.ch](mailto:almanach@fpre.ch) oder telefonisch bestellt werden.



## SÄEN UND ERNTEN, STATT JAGEN UND SAMMELN

• Vom Jagen und Sammeln zur systematischen Bearbeitung fruchtbarer Böden – das ist das Bild, für das «Farming» steht. Früher waren wir Jäger und Sammler, und im Laufe der Zeit lernten wir, wie viel ergiebiger und sicherer es ist, ein Stück Land urbar zu machen und zu bewirtschaften, als durch den Wald zu laufen und alle vier Wochen ein Mammut in die Höhle zu schleppen.

Aktuell ist Farming hipper denn je und wird in zahlreichen Artikeln und Vorträgen als innovative Marketingmethode vorgestellt und beleuchtet. In der Tat kann Farming vielmehr als Strategie gesehen werden, die – konsequent umgesetzt – unternehmensübergreifende Hebel in Bewegung setzt. Wer sich für Farming entscheidet, entscheidet sich zugleich für eine klare und konsequente Unternehmenspositionierung.

Denn Farming bedeutet, in einem definierten Marktgebiet die Nummer eins zu sein. Das hat viele Vorteile: Aufträge, Mitarbeiter, Kooperationsangebote, Preiselastizität und so weiter und so fort. Und das läuft nicht über die Masse oder exklusive Lagen. Eine Farm kann eine exponierte Lage an der Goldküste umreissen. Aber ebenso gut 14 Hochhäuser mit Eigentumswohnungen, ein Neubaugebiet mit Reihenhäusern und einzelnen Doppelhaushälften oder das Gründerzeitviertel einer Studentenstadt.

Bei der Auswahl einer Farm geht es zunächst einmal da-

rum, die lokale Fluktuation zu kennen. Folgende Frage steht dabei im Fokus: Wie hoch ist der jährliche Prozentsatz der Mieter und Eigentümer in Stadtteil X, die wechseln? Sind es 3, 4 oder vielleicht 5%? Oder doch mehr? Es gibt eine einfache Möglichkeit, sich zunächst einmal das lokale Potenzial zu verdeutlichen, wenn man sich nicht sicher ist. Man besorgt sich ein elektronisches Adressverzeichnis aus zwei aufeinanderfolgenden Jahren und vergleicht eine einzelne Strasse oder auch mehrere, die in der Nähe des Büros liegen, in Bezug auf die dort aufgeführten Namen.

Die passende Fluktuation, eine zukunftsweisende Infrastruktur und eine Standardimmobilie, die passt: Wer seine Farm ausgemacht hat, grenzt sie ein. Das Ziel sollten 10 000 bis 15 000 Haushalte sein. Angesichts der «Schwarzhandelsquote», eventuell gepaart mit vorhandenem Wettbewerb, ist eine Marktanteilsquote von 20 bis 30% nach zwei Jahren realistisch.

Bei der Auswahl der Farm entsteht ein grosser Nutzen quasi von selber: Wer sich auf ein lokal abgestecktes Kerngebiet konzentriert, reduziert seine Wegzeiten und erhöht dadurch seine A-Zeiten, also jene Zeiten, die für den direkten Kundenkontakt zur Verfügung stehen. Wer auf diese Weise ein zukunftsträchtiges Gebiet gefunden hat, kann loslegen: Er kann sich und seine

### LARS GROSENICK

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



Dienstleistung vermarkten und den eigenen Bekanntheitsgrad durch den Nachweis von Kompetenz steigern. Methodisch bedeutet das: Galgen, Schilder, ein Ladenlokal, Anzeigen im lokalen Wochenblatt, persönliche Briefe – aber auch die Durchführung von Privatkäufer-Veranstaltungen und die gut gepflegte Eigentümer-Datenbank.

Dementsprechend konsequent gelebt, heisst Farming im Grunde nichts anderes

als die Konzentration auf ein abgestecktes Marktgebiet, in dem ich mich bekannt mache, damit die Leute, die gerade Recherche betreiben, quasi automatisch auf mich zukommen. •

ANZEIGE

## HÖHERE FACHSCHULE für Anlagenunterhalt und Bewirtschaftung

### Berufsbegleitende Ausbildung

Für Hauswarte mit Praxis als Vorbereitung auf die eidg. Berufsprüfung:

## Hauswarte mit eidg. Fachausweis

(vom BBT anerkannte und geschützte Berufsbezeichnung)

Fächer Gebäudeunterhalt, Gebäudereinigung, Instandhaltung (Heizung, Klima, Sanitär- und Elektroinstallationen, Transportanlagen), Umwelt, Umgebungs- und Gartenarbeit, Chemikalien, Recht, Administration, Personalführung und Rechnungswesen

Schulbeginn **Ende April 2013**

Schulorte **Bern | Chur | Luzern | Olten  
Pfäffikon SZ | Zürich**

An der Höheren Fachschule erarbeiten Sie zu besten Bedingungen die **eidg. Fachbewilligung für die Desinfektion des Badewassers in Gemeinschaftsbädern.**

### Kursinformationen erhalten Sie beim Schulsekretariat:

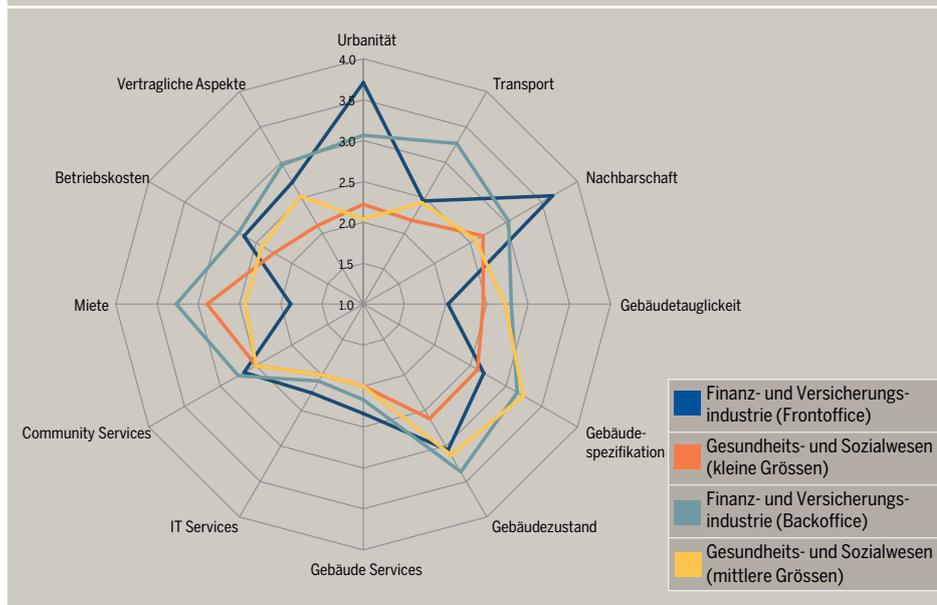
Anmeldung und Auskunft: Telefon 055 444 30 36  
**Sekretariat HFS** | Täfernstrasse 16 | 5405 Dättwil  
www.hfs-weiterbildung.ch | info@hfs-weiterbildung.ch

# Büroflächen im Wandel

Die Anforderungen der Nutzer an Büroflächen verändern sich, aber die Marktverhältnisse für die Miete sind – was die Art und Laufzeit der Verträge betrifft – zumindest in der Schweiz bemerkenswert stabil.

## PRÄFERENZEN UND BEDÜRFNISSE DER MIETER VON BÜROFLÄCHEN

Quelle: Awad, Rafik: «Preferences and Needs of Corporate Tenants», MBA Thesis, Akademie der Hochschule Biberach.



Je nach Branche und Grösse haben Unternehmen sehr unterschiedliche Anforderungen.

CHRISTOPH ZABOROWSKI •

**ÖFFENTLICHE HAND ALS PIONIERIN.** Ursprünglich lagen Büroflächen nicht in eigens dafür gebauten Gebäuden, sondern sie befanden sich – quasi als Begleiterscheinungen – Wand an Wand mit anderen Nutzungen. Die ersten Büroliegenschaften im modernen Sinn, die teilweise noch heute existieren und nach wie vor ihrem ursprünglichen Zweck dienen, dürften die Verwaltungsbauten der öffentlichen Hand sein. Sie wurden in der zweiten Hälfte des vorletzten Jahrhunderts realisiert. Zu den Pionieren von Büroliegenschaften zählen auch die damaligen Hauptsitze von Banken und Versicherungen sowie in den späteren Jahren die Headquarters von Industriebetrieben. Aus Nutzer- und Eigentümeroptik lassen sich Büroliegenschaften heute in vier Kategorien einteilen:

- Reine Büroliegenschaften: Dabei handelt es sich um Gebäude, deren Nutzflächen ausschliesslich bürobezogenen Tätigkeiten dienen. Diese Liegenschaften wurden und werden bewusst in einem monofunktionalen Layout gebaut.
- Gemischt genutzte Büroliegenschaften: In derartigen Liegenschaften befinden sich Büros in Kombination mit anderen kommerziellen Nutzflächen oder mit Wohnraum, wobei die Büro-

flächen dominieren. Ein solcher Nutzungsmix kann seit der Erstellung bestehen oder sich im Laufe der Zeit verändert haben.

- Hybrid genutzte Liegenschaften mit Büroflächen: Sie definieren sich als ein Konglomerat von mehreren Nutzungen, darunter Büroflächen in unterschiedlichem Ausmass. Die vorkommenden Nutzungen befinden sich in einem oder mehreren Gebäuden, die auf einem Areal eine Einheit bilden.
- Ergänzende Büroflächen: Dieser Typ von Büroflächen kommt in Kombination mit mindestens einer weiteren Nutzung vor, wobei diese Büroflächen oftmals nicht eigenständig, sondern in andere Nutzungsflächen integriert sind (zum Beispiel «Homeoffices» oder Büros für die Administration in einem Hotel).

**HETEROGENE ZIELGRUPPEN FÜR BÜROFLÄCHEN.** Welche Präferenzen in Bezug auf die Büroliegenschaften im Vordergrund stehen, unterscheidet sich von Branche zu Branche und ist ferner einem stetigem Wandel unterworfen. Je wichtiger bei einem Nutzer Kundenkontakt im eigenen Büro ist, desto mehr Gewicht wird er auf eine optimale Lage legen – analog zu den

Verkaufsflächen – und desto höher wird dementsprechend die Zahlungsbereitschaft sein (müssen). Je mehr Backoffice-Tätigkeiten ausgeübt werden, desto unwichtiger ist eine zentrale Lage. Ist man aber gleichzeitig auf die sogenannten High Potentials als Mitarbeiter angewiesen, werden diese wiederum ihre Lagepräferenzen stärker durchsetzen können. Dies muss aber nicht zwingend das Zentrum einer Grossstadt sein. Dazu kommen dann unterschiedliche Anforderungen an die Büroinfrastruktur und die Art des Gebäudes.

Mit dem Aufkommen neuer Berufs- und Tätigkeitsfelder hat die Heterogenität der Bedürfnisse zugenommen, sodass es schwieriger wird, «Universalbüros» anzubieten, die allen Anforderungen genügen. Entweder sind Büros mehr und mehr massgeschneidert, oder sie weisen eine so hohe bauliche Flexibilität auf, dass sie mit beschränkten Eingriffen immer wieder neuen Nutzern schmackhaft gemacht werden können.

**„Die Laufzeit der Mietverträge ist von wirtschaftlicher Unsicherheit und Internationalisierung unbeeinflusst.“**

Nicht zuletzt erfordern die Themen wie zum Beispiel Homeoffice auch wieder neue Konzepte. Ein Unternehmen mit hohem Anteil an Homeoffice-Mitarbeitern wird weniger klassische Büroflächen benötigen. Dagegen sind mehr Begegnungs- und Sitzungszonen für Telefon- und Videokonferenzen sowie für periodische Teammeetings erforderlich. Der Standort wiederum verliert an Bedeutung, sofern nicht eben der Kundenkontakt dies erfordert.

**VERTRAGSLAUFZEITEN: ZWISCHEN FLEXIBILITÄT UND SICHERHEIT.** Neben der Höhe der Rohbaumiete pro Quadratmeter bestimmen weitere Faktoren die Ausgestaltung des Mietvertrags. Dazu gehören die Finanzierung und die Amortisationsdauer des Mieterausbaus, mierechtliche Nor-

## BÜROMARKT SCHWEIZ



Der Prime Tower in Zürich-West ist Sinnbild für den dynamischen Büromarkt in der Schweiz.

men (u.a. Indexierungsklauseln), Bestimmungen zu den Betriebs- und Nebenkosten oder auch der Nutzungsgrad der Büroflächen. Unterschiedliche Bedürfnisse der Mieter zeigen sich mitunter auch in deren Präferenzen bezüglich der Dauer von Mietverträgen. Diese stehen in einem Spannungsverhältnis zwischen Sicherheit, was mit entsprechenden Fixkosten für die Mieterschaft verbunden ist, und Flexibilität.

Während sich im englischen Geschäftsflächenmarkt seit geraumer Zeit grosse Umwälzungen bezüglich den Vertragslaufzeiten beobachten lassen, kristallisierten sich im Schweizer Markt in den letzten Jahren keine grundlegenden Änderungen heraus. Zwar sind die hiesigen mittleren Vertragsdauern bei Verkaufsf lächen volatiler und in der Regel auch länger als jene von Büroflächen, aber bei beiden Nutzungen lassen sich keine strukturellen Verschiebungen bei den abgeschlossenen beziehungsweise noch laufenden Verträgen nachweisen. So schwankt die mittlere Vertragsdauer bei vermieteten Büroflächen hierzulande seit Längerem zwischen sechs und knapp acht Jahren. Das mehrjährige Mittel liegt bei sieben Jahren.

Werden nur die neu abgeschlossenen Mietverträge ausgewertet, lassen sich für die Periode zwischen 2005 und 2012 zwei

Strömungen erkennen: Auf der einen Seite nimmt der Anteil der unbefristet abgeschlossenen Verträge für Büroflächen leicht zu. Diese Nachfragergruppe steht eher für eine flexible Ausrichtung. Auf der anderen Seite steigt der Anteil der Mietverträge, die über zehn und mehr Jahre abgeschlossen werden. Das Verhalten dieser Mieter ist entsprechend an einer längerfristigen Optik ausgerichtet. Weder die fortgesetzte Internationalisierung der Schweizer Wirtschaft noch die weltweit erhöhte Unsicherheit haben bisher eindeutige Spuren in den Laufzeiten der Mietverträge für Büroflächen hinterlassen.

Im direkten Vergleich mit England, wo die mittlere Laufzeit der Mietverträge für Büro- oder Verkaufsf lächen zwischen 2000 und 2005 erheblich zurückging, lassen sich die hiesigen Marktgegebenheiten wie folgt beschreiben: Die durchschnittliche Dauer der Mietverhältnisse fällt immer noch kürzer aus. Bei Verkaufsf lächen hingegen deutet die gegenwärtige Entwicklung auf eine Angleichung der vertraglichen Laufzeiten hin. •



**\*CHRISTOPH ZABOROWSKI**

Der Autor, Dr. oec. und MRICS, ist Partner bei Wüest & Partner.

• Die Büroimmobilien umfassen per Ende 2011 Bruttogeschossflächen von rund 52 Mio. Quadratmeter, wovon sich rund 80% in reinen Büroliegenschaften befinden dürften.

Der indikative Marktwert wird von Wüest & Partner auf 220 Mrd. CHF geschätzt. Der eigentliche Schweizer Büroflächenmarkt ist aber kleiner und fragmentierter, als die Eckwerte auf den ersten Blick suggerieren. Nur etwa ein Drittel dieser Flächen, also 17 Mio.

Quadratmeter, gehören zu Mietern, deren Mietverträge freihändig ausgehandelt wurden. Für die Mehrheit der Büroflächen besteht kein Mietvertrag, oder die ausgewiesene Miete wird auf Kostenbasis festgelegt. Letzteres trifft entweder auf die Betriebsliegenschaften (Corporate Real Estate) oder die Büroflächen der öffentlichen Hand und der öffentlich-rechtlichen Institutionen (Public Real Estate) zu. Die Eigentümer sind hier zugleich die Nutzer. •

ANZEIGE



## Software-Gesamtlösung für das Immobilienmanagement

> Universell einsetzbar – für Immobilienverwaltungen jeder Grösse > Integrierte Gesamtlösung für sämtliche Bedürfnisse der Immobilienbranche > Web-basierend für Nutzung übers Internet



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

Ihr Vertriebspartner für



# Die reale Vision

Mitten in der Immobilienkrise der 1990er-Jahre wurde der Technopark® Zürich eröffnet. Ab 1992 standen in Zürich-West 44 000 m<sup>2</sup> Fläche parat. Zwanzig Jahre danach blickt der Technopark auf einen eindrucksvollen Aufbau und eine erfolgreiche Entwicklung zurück.



Der Technopark Zürich ist keine konventionelle Geschäftsimmobilie, sondern vieles in einem: 5-Sterne-Hotel, Universität, Labor, Shoppingcenter.

HEINZ SPECKER\* • .....

**AM ANFANG WAR DIE VISION.** Hinter dem Technopark steht eine Vision, die in der Schweiz Ende der 80er-Jahre noch nicht bekannt war: Eine Immobilie wird nicht bloss vermietet, sondern ihr wird ein Konzept zugrunde gelegt. Die Eigentümer – Axa Winterthur, Swiss Life, Zürcher Kantonalbank und Sulzer Escher Wyss – beschlossen, am traditionsreichen Industriestandort auf dem Sulzer Escher Wyss-Areal eine Institution zu errichten, die junge Unternehmen fördert und den Transfer von Forschungsergebnissen in konkrete Produkte und Dienstleistungen ermöglicht. Ziel war es, nachhaltige Arbeitsplätze zu schaffen und damit zur Wertschöpfung des Wirtschaftsstandortes Zürich beizutragen.

Von Beginn an zeigte sich, dass die Umsetzung des Konzeptes nicht mit herkömmlichen Organisationsstrukturen, Vermietungs- und Vermarktungsüberlegungen zu bewerkstelligen war. In den ersten Planungsschritten wurden zwar Erfahrungen ähnlicher Institutionen eingeholt, doch für das Zürcher-Modell musste eine eigene Lösung gesucht und gefunden werden: Die Komplexität der Aufgabenstellungen rief danach – im Betrieb, in der Bewirtschaftung und in der Instandhaltung. Damit kam ein Begriff ins Spiel, der heute zum Wortschatz jedes Immobilienbesitzers, -nutzers und Betreibers gehört: Facility Management (FM). Vor 20 Jahren in der Schweiz noch weitgehend unbekannt, wurde der Technopark zu einer der ersten Immobilien in

der Schweiz, die Facility Management konsequent in die Planung einbezogen und umsetzten. Vieles musste aufgebaut und entwickelt werden, aber aus heutiger Sicht ist klar: Der Lösungsansatz entpuppte sich für den Technopark als goldrichtig.

**FACILITY MANAGEMENT SEIT GRÜNDUNG KONSEQUENT UMGESETZT.** Wie ging man vor in einer Situation, in der keinerlei Erfahrungswerte zur Verfügung standen? Sämtliche Aufgabenbereiche wurden dem kaufmännischen, technischen oder infrastrukturellen FM zugeteilt. Als Prozesssoftware wurde Maximo eingesetzt, ein damals aus der Automobilbranche stammendes Tool, das mit einigem Aufwand an die Informations- und Strukturierungsbedürfnisse des Haustechnik- und Infrastrukturbereiches angepasst wurde. Raum-, Informatik- und Orientierungslogiken wurden eingeführt, die Durchgängigkeit der Informationsstrukturen sichergestellt. Alle relevanten Anlagen, Einrichtungen und Räume wurden minutiös erfasst und direkt einer Kostenstelle zugeordnet. Inventarisie-

ANZEIGE

**EINZAHLUNGSSCHEINE.CH**  
Einzahlungsscheine für Mietzinsinkasso

rungen, Instandhaltungs- und Instandstellungs-Prozesse sowie Reportings wurden standardisiert und eingeführt. Auf dieser Basis wurde ein Outsourcing-Modell für das technische und infrastrukturelle Facility Management definiert und die Voraussetzungen für eine effiziente Steuerung und Führung des Gesamtbetriebes gelegt. Ausschreibungen wurden durchgeführt und Bewirtschaftungsverträge zwischen der Technopark Immobilien AG und Bewirtschaftungspartnern bzw. Lieferanten abgeschlossen. Service Level Agreements wurden erarbeitet und im Laufe der Jahre entlang der wachsenden Bedürfnisse immer wieder angepasst.

Eines mag erstaunen: Die massgeblichen Outsourcing-Partner sind damals wie heute dieselben. Dies ist nicht zuletzt auf die konstruktive Zusammenarbeit und Lösungssuche sowie auf das Verständnis für die komplexen Aufgaben und die Dienstleistungsanforderungen zurückzuführen. Für die meisten Partner und Lieferanten waren die Betriebsform, das Konzept, die Denkhaltung und die Organisationsidee Neuland. Alles musste gemeinsam erarbeitet, ausprobiert und anschliessend zum Erfolg gebracht werden. So wurden beispielsweise die Entsorgungsstelle und die Telefonzentrale als Profitcenters eingerichtet oder die Dachflächen für Photovoltaikanlagen vermietet. Ein Glasfasernetzwerk für den Datentransport stand bereits im ersten Jahr zur Verfügung und wurde seitdem ständig ausgebaut.

**SCHLANKES KERNTTEAM FÜHRT BETRIEBSPARTNER.** Eine Institution wie der Technopark Zürich stellt hohe Anforderungen an seine Eigner und Betreiber. Neben Effizienz sind Transparenz, ein hohes Dienstleistungsverständnis und Kundenorientierung wichtige Erfolgskriterien. Aber auch eine Vollkostenrechnung für die gesamte Liegenschaft oder ein möglichst hoher persönlicher Kommunikations- und Informationsrhythmus gegenüber Mietern und Eventkunden gehören zu den Faktoren, die aus dem Technopark das gemacht haben, was er heute ist und repräsentiert. Alle Fäden liefen und laufen bei einem sehr schlanken Kernteam zusammen, das dafür sorgt, dass die Bedürfnisse der Unternehmen und Kun-

den zu jedem Zeitpunkt aufgenommen und umgesetzt werden.

Nach mehr als zwanzig Jahren Betrieb hat die Immobilie Technopark Zürich ihre konzeptbezogene Funktionalität bestätigt und bewiesen. Das Layout sorgt dafür, dass die unterschiedlichen Raumbedürfnisse von Jungunternehmen und etablierten Organisationen optimal umgesetzt werden können. Gleichartige Innenausbauten und Raumstandards stellen z.B. sicher, dass die vielen Ein-, Um- und Auszüge – pro Jahr sind es im Durchschnitt 80 – reibungslos durchgeführt werden können.

Eines ist nach zwanzig Jahren klar: Der Technopark Zürich ist keine konventionelle Geschäftsimmobilie, sondern vieles in einem: 5-Sterne-Hotel, Universität, Labor, Shoppingcenter etc. Trotz diesem besonderen Mix ist die Institution seit vielen Jahren zur Freude der Aktionäre eine gut rentierendes Objekt an einem hervorragenden Standort. Der Erfolg ist so gross, dass im Oktober 2012 eine Erweiterung in Form eine Aufstockung um 3000 m<sup>2</sup> eröffnet wurde. Reputation und Qualität stimmen. Das Vertrauen in den Technopark Zürich ist nicht nur bei den Jungunternehmen gross, sondern auch bei Behörden, Politiker/-innen und weiteren Anspruchsgruppen. Dies wird sich auch in Zukunft nicht ändern. ●

#### TECHNOPARK ZÜRICH FACTS & FIGURES

Der Technopark® Zürich ist ein rein privat finanziertes Technologietransfer- und Jungunternehmerzentrum. Die Technopark Immobilien AG ist Eigentümerin, Betreiberin und Vermieterin des Gebäudes Technopark Zürich. Die Stiftung Technopark Zürich selektioniert, berät und unterstützt Jungunternehmen im Aufbauprozess und verfolgt vielfältige Projekte zur Umsetzung des Konzeptes Technopark Zürich. Das gemeinsame Ziel ist die Schaffung nachhaltiger Arbeitsplätze, die bei der Überführung neuer Technologien in den Markt entstehen. Dazu werden Hochschulen, Jungunternehmen und etablierte Unternehmen unterschiedlichster Branchen unter einem Dach zusammenggeführt und Kompetenzen vernetzt.

- 285 Unternehmen
- 80-100 Ein-, Um- und Auszüge
- 2000 Eventraumbuchungen jährlich
- 150 000 Besucher/-innen jährlich
- 47 000 m<sup>2</sup> Mietfläche
- 1800 Mitarbeitende
- Über 2000 direkt und ca. 6000 indirekt geschaffene Arbeitsplätze seit 1992



**\*HEINZ SPECKER**

Der Autor ist CEO der TECHNOPARK Immobilien AG.

## Immobilien-Dokumentationen SELBST erstellen



TRUST IMMOBILIEN

einfach mit iDocu by:

**IMMOSEVER**  
ONLINE SOFTWARE FÜR IMMOBILIEN-MARKETING

Tel. 056 209 01 55

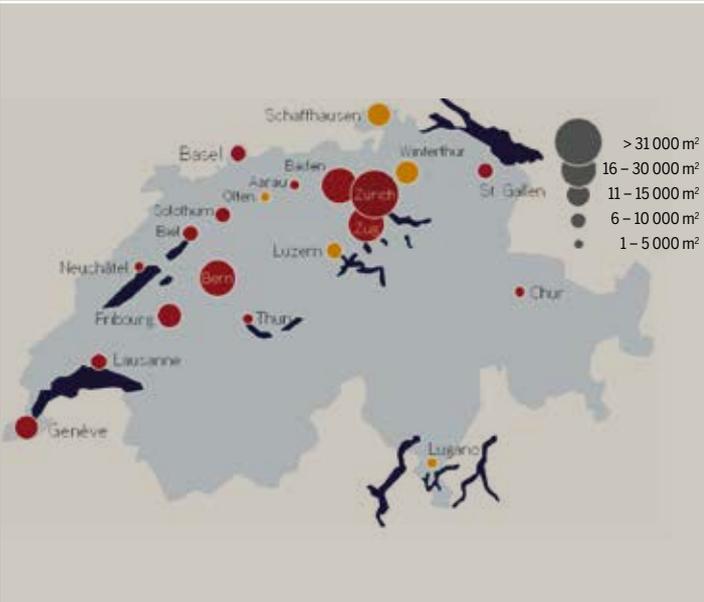
[www.immoserver.ch](http://www.immoserver.ch)

# Düstere Aussichten

Im Central Business District von Zürich stehen so viele Büros leer wie zuletzt 2005. Auch in anderen Schweizer Städten hat die Angebotsquote flächendeckend zugenommen. Bis Ende 2014 rechnet Colliers International mit einer weiteren starken Zunahme an leerstehenden Büroflächen.

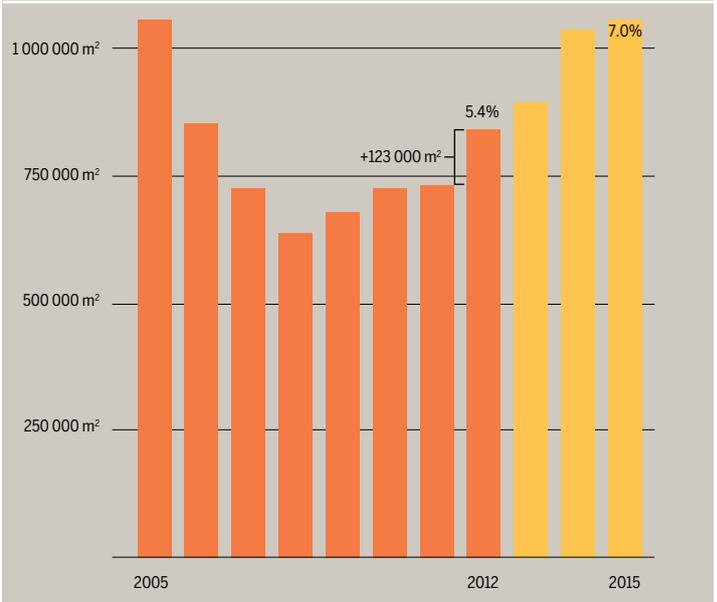
## ANGEBOTSVERÄNDERUNGEN 2011–2012

Gelb: Abnahmen gegenüber dem Vorjahr / Rot: Zunahmen gegenüber dem Vorjahr



## ANGEBOT BÜROFLÄCHEN IM WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH 2005 – 2015

Gelb: Prognose Colliers International; in Prozent: Anteil an der Gesamt-Bürofläche



DANIEL STOCKER\*

**BEWEGUNG AUF DEM BÜROMARKT.** Während in und um die grossen Wirtschaftszentren von Wohnraumknappheit die Rede ist, präsentiert sich die Ausgangslage auf dem Schweizer Büromarkt komplett anders. Das Angebot an verfügbaren Büroflächen in den 20 grössten Agglomerationen nahm um 204 000 m<sup>2</sup> zu und stieg auf über 1,8 Mio. m<sup>2</sup>. Die Angebotsquote erhöhte sich dadurch im Jahr 2012 von 4,2 auf 4,7%. Zum Vergleich: Die Leer-

wohnungsziffer der Schweiz beträgt aktuell 0,94% und die Leerwohnungsziffern in den Kantonen Basel-Stadt und -Landschaft, Genf, Waadt, Zug und Zürich liegen zwischen 0,33 und 0,56%.

In den nächsten Jahren werden die leerstehenden Büroflächen weiter zunehmen. Treiberin dieser Entwicklung ist die intensive Bautätigkeit. Landesweit werden rund 700 000 m<sup>2</sup> neue Bürofläche entstehen, davon über 300 000 m<sup>2</sup> in der Agglomeration Zürich. Colliers Inter-

national prognostiziert in der grössten Schweizer Agglomeration einen Anstieg der Angebotsquote um ca. 2 Prozentpunkte auf über 8,0% bis Ende 2014.

**VOR- UND NACHTEILE.** Diese Angebotsexpansion hat unmittelbare Auswirkungen auf den Markt für Büromietflächen: Die Preise geraten unter Druck, und die Verhandlungsposition der Mieter wird noch stärker. Parallel dazu schlägt die Entwicklung auch auf den Investitions-

ANZEIGE



## Promotec Rohrsanierung: gut für die Rohre, das Budget und die Nerven.

Bei rostigen Wasserleitungen gibts Besseres, als herkömmliche Ersatz-Verfahren: das EMPA-getestete Promotec®-Rohrsanierungssystem mit umweltverträglichem, gesundheitlich unbedenklichem Beschichtungs-Material. Ganz ohne lärmiges Aufklopfen der Wände und ohne Wasserunterbruch.

Promotec Rohrsanierung ist innovativ, schnell und preisattraktiv: eine saubere, sanfte und nachhaltige Lösung ohne bauliche Massnahmen. Bestellen Sie unsere Unterlagen.

Über 140'000 sanierte Rohrleitungen seit 1993.

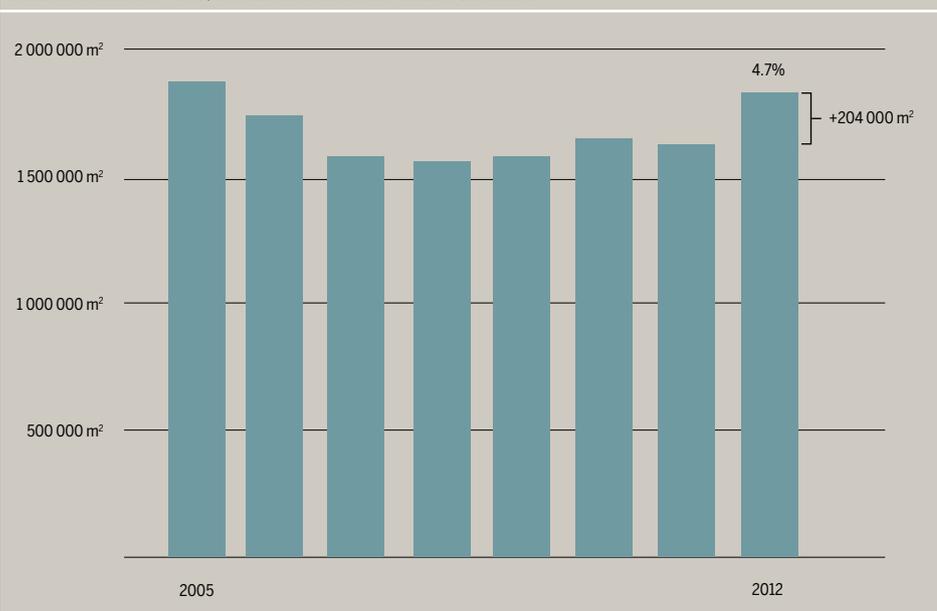
Promotec Service GmbH, 4153 Reinach  
Tel. 061 713 06 38, Fax 061 711 31 91  
promotec@promotec.ch, www.promotec.ch

# Promotec

## PROMINENTE HANDÄNDERUNGEN

### ANGEBOT BÜROFLÄCHEN IN DER SCHWEIZ 2005 – 2012

Skala links: absolute Werte; in Prozent: Anteil an der Gesamt-Bürofläche



markt durch. Das Risiko von Ertragsausfällen bei Büroliegenschaften ist bereits deutlich höher als bei Wohnhäusern, und es steigt weiter. Dies wird sich in

verlagern Arbeitsplätze aus der City nach Altstetten, Leutschenbach oder Wallisellen. Plakate und Inserate von verfügbaren Büroflächen am Paradeplatz, Blei-

### » Probleme der Bankbranche und Standortbereinigungen führen zu einem Anstieg der Angebotsquote.«

den nächsten Jahren reduzierend auf den Wert von Büro-Anlageobjekten auswirken. Davon betroffen sein werden insbesondere ältere Liegenschaften und solche an suboptimalen Lagen.

**NOVUM VON LEEREN BÜROS IN DER ZÜRCHER INNENSTADT.** Diese Entwicklungen sowie die Umstrukturierungen und der Stellenabbau im Bankensektor zeigen sich in der Zürcher Innenstadt besonders deutlich. Das Angebot an Büroflächen war Ende 2012 im Central Business District mit 95 000 m² so gross wie zuletzt 2005. Zahlreiche Unternehmen verlagerten und

cherweg, Pelikanplatz und Utoquai sowie an der Bahnhof-, Bellerive-, Uraniastrasse und der neuen Börse zeugen von diesem Verlagerungsprozess. Wurden noch vor vier Jahren nur gerade zwei Büroeinheiten mit mehr als 1000 m² Fläche in der Zürcher Innenstadt angeboten, so gibt es aktuell 15 Objekte auf dem Markt.

**STARKES COMMITMENT VON ROCHE.** In der Stadt Basel ging die Angebotsmenge an Büroflächen 2012 im Vergleich zum Vorjahr um 26 000 m² auf 69 000 m² zurück. Über den gesamten Wirtschaftsraum Basel stieg die angebotene Menge jedoch



Üetlihof (oben) und Metropoli.

● Die von der Schweizerischen Nationalbank geforderten höheren Eigenkapitalvorschriften für Banken haben sich unmittelbar auf den Transaktionsmarkt ausgewirkt – und dies an sehr prominenten Adressen. Die Credit Suisse verpackte einen Teil ihres Tafelsilbers in Portfolios mit den Namen «Opera» und «Symphony» und veräusserte sie im Bieterverfahren. Handänderungen von einigen äusserst namhaften Zürcher Immobilien waren die Folge. AXA Winterthur gelang es, sich das Credit Suisse-Gebäude an der Bahnhofstrasse 53/55 in Zürich zu sichern. Ebenso verkaufte die Credit Suisse das 1894 im Chicago-Stil erbaute und im Baurecht befindliche Geschäftshaus

«Metropoli» an der Börsenstrasse. Neue Eigentümerin ist die Schweizerische Nationalbank. Der weltweit wichtigste Bürokomplex der Credit Suisse, das Üetlihof-Bürogebäude, wurde für rund 1,0 Mrd. CHF an den staatlichen Pensionsfonds Norwegian Government Pension Fund Global veräussert. Die vormalige Eigentümerin und jetzige Mieterin sicherte sich die zukünftige Nutzung vertraglich für mindestens 25 Jahre und behält die volle betriebliche Verantwortung. Der Verkauf dieser Prime-Objekte sorgte einerseits für Medienpräsenz, tauschte aber andererseits über die Tatsache hinweg, dass es im vergangenen Jahr wenige abgeschlossene Transaktionen gab. ●

**VERFÜGBARE BÜROFLÄCHEN IN DER INNENSTADT**

Gelbe Punkte: Verfügbare Büroflächen mit 1000m<sup>2</sup> Fläche oder mehr



leicht an auf 157 000 m<sup>2</sup>, was einer Angebotsquote von 4,1% entspricht. Der Rückgang der Angebotsfläche in der Stadt ist unter anderem durch die Wiedervermietung von 21 000 m<sup>2</sup> Bürofläche in der Viaduktstrasse zu erklären. Die Räumlichkeiten waren Ende 2011 durch

den Auszug der UBS frei geworden. Nach Instandhaltungsarbeiten mietet nun Roche das vormalige Ausbildungs- und Konferenzzentrum der Bank. Nahezu zeitgleich erfolgte der Spatenstich für den Roche Turm und die Einweihung eines neuen Laborgebäudes in Kaiseraugst, wo

Roche bis Ende 2014 zusätzlich eine neue Produktionsanlage erstellen wird.

**IN GENÈVE BLEIBEN DIE BÜROS AM TEUERSTEN.** Selbst die sonst sehr krisenresistente Genfer Innenstadt verzeichnete einen Anstieg der verfügbaren Büroflächen um

ANZEIGE

Lucerne University of Applied Sciences and Arts

## HOCHSCHULE LUZERN

**Wirtschaft**  
Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ

FH Zentralschweiz

Master of Advanced Studies

# MAS Immobilienmanagement

**Erweitern Sie Ihr Know-how und Ihre Karrierechancen!**

- Immobilieninvestments gewinnbringend führen
- Immobilien optimal nutzen
- Projekte erfolgreich entwickeln

**Nächster Studienstart:** 11. September 2013  
**Info-Veranstaltung:** 21. März 2013, 17.45 Uhr im Au Premier, Zürich  
**Weitere Informationen:** [www.hslu.ch/immobilien](http://www.hslu.ch/immobilien), T +41 41 757 67 67, [ifz@hslu.ch](mailto:ifz@hslu.ch)





Links: Projekte der Pharma-Konzerne beeinflussen den Basler Büromarkt nachhaltig (Foto: Novartis Campus).  
Rechts: Vor allem in Zürich sind Projekte mit grossen Büroflächen realisiert worden (Foto: Europaallee).

11 000 m<sup>2</sup> auf 58 000 m<sup>2</sup>. Entsprechend reduzierten sich dort die durchschnittlichen Mieten sowie die Topmieten um je fast 10% auf 410 bzw. 915 CHF pro m<sup>2</sup>/Jahr. Trotz diesem Rückgang bleiben die Genfer Mietpreise uneinholbar auf Schweizer Spitzenniveau. Die durchschnittliche Bü-

ner Büromarkt ist der ungebrochene und branchenübergreifende Trend zu räumlichen Konsolidierungsstrategien. An der Peripherie der Bundeshauptstadt entsteht zurzeit mit Wankdorf City ein grosses Dienstleistungszentrum. Die SBB werden dort 2014 mit 1700 Angestellten

Ab 2017 und in weiteren Etappen werden im neuen Verwaltungszentrum insgesamt 3300 Angestellte für das Departement Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport sowie für das Justiz- und Polizeidepartement arbeiten. Zudem werden auch die Swisscom und verschiedene weitere Behördenstellen neue Gebäude ausserhalb der Innenstadt beziehen. ●

## » Die Preise geraten unter Druck und die Verhandlungsposition der Mieter wird noch stärker.«

romiete über den gesamten Wirtschaftsraum Genf befindet sich auf dem Level der Spitzenmieten in Basel und Bern. Die Angebotsquote im Wirtschaftsraum Genf nahm ebenfalls zu, ist jedoch mit 3,2% im nationalen und noch mehr im internationalen Vergleich niedrig.

### NEUES DIENSTLEISTUNGSZENTRUM IM WANKDORF CITY. Kennzeichnend für den Ber-

zwei neue Gebäude beziehen. Im selben Jahr wird auch die Post ihren Konzernsitz mit ebenfalls 1700 Mitarbeitenden nach Wankdorf City verlegen. Ein weiteres Dienstleistungsgebäude wird Flächen für ca. 1000 Arbeitsplätze bieten, die unter anderem der Baukonzern Losinger Marazzi nutzen wird. Auf dem ehemaligen eidgenössischen Zeughausareal in Wankdorf konsolidiert der Bund Arbeitsplätze.

#### BÜROMARKTBERICHT SCHWEIZ 2013

Seit über 20 Jahren veröffentlicht Colliers den Büromarktbericht. Darin enthalten sind aktuelle Angaben zu Mietpreisen, Renditen, Angebotsflächen, Nachfragebedürfnissen und weiteren marktrelevanten Kennzahlen. Darüber hinaus werden die neusten Trends dargestellt und die kommenden Entwicklungen aufgezeigt. Im Fokus stehen die Wirtschaftsräume Basel, Bern, Genf, Lausanne und Zürich sowie eine Übersicht zu den 20 grössten Agglomerationen in der Schweiz. Der Büromarktbericht kann unter [www.colliers.ch](http://www.colliers.ch) kostenlos heruntergeladen werden.



#### \*DANIEL STOCKER

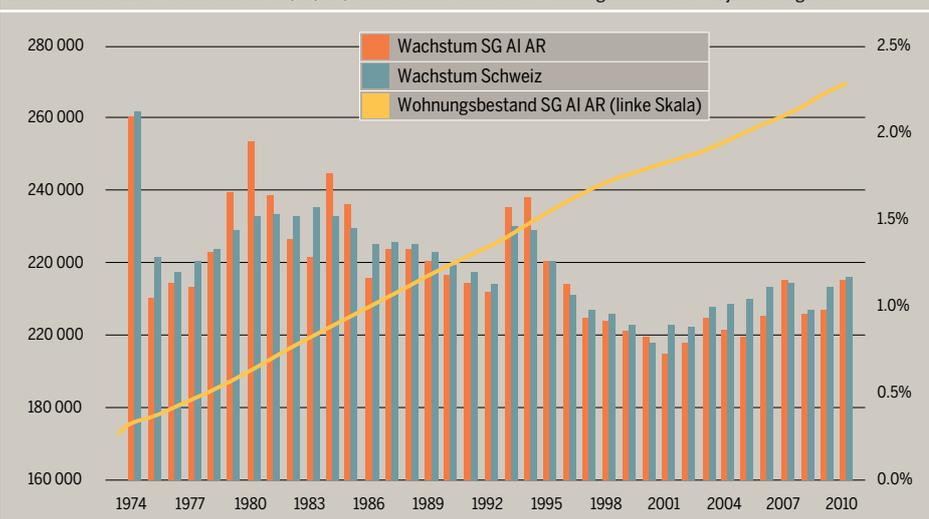
Dipl. Geograph UZH, Leiter Research & Market Analysis bei Colliers International Zürich AG

# Die Durchschnittsregion

Der Ostschweizer Wohnimmobilienmarkt erfreut sich einer guten Verfassung – auch, weil die Entwicklung der vergangenen Jahren nicht überborderte und sich der Markt im landesweiten Mittel bewegte.

## WACHSTUM DES WOHNUNGSBESTANDES IM LANGFRISTIGEN VERGLEICH

Linke Skala: Anzahl Wohneinheiten SG, AI, AR; rechte Skala: Wachstum Wohnungsbestand im Vorjahresvergleich



Der Wohnungsbestand verzeichnete einen stetigen, aber vergleichsweise moderaten Zuwachs (Foto: swiss-image.ch/Christof Sonderegger).

**RED.** ●.....  
**OSTSCHWEIZ UNTER DER LUPE.** Die Credit Suisse hat in einer Studie die Wirtschaft der drei Ostschweizer Kantone St. Gallen, Appenzell Innerrhoden und Ausserrhoden unter die Lupe genommen, so auch den Wohnimmobilienmarkt. Die Ökonomen kommen zum Schluss, dass sich die Immobilienmärkte der Kantone in einer ausgewogenen Verfassung präsentieren. Lediglich in AR sollte nach ihrer Auffassung das Augenmerk auf die Bautätigkeit gelegt werden, denn der Markt verkraftet eine grössere Ausweitung weniger gut als die Nachbarkantone. Dort stellt sich weiterhin die Frage, wie mit den erhöhten Leerständen in älteren Liegenschaften umzugehen ist. Die Marktrisiken sind insgesamt schwach ausgeprägt, und die drei Kantone sind in dieser Hinsicht ein wohl-

tuender Kontrast zur stellenweise überhitzten Region Zürich. Auch sonst tickt der Immobilienmarkt in der Ostschweiz anders als in der benachbarten Agglomeration.

Seit 2002 lag das Wachstum des Wohnungsbestandes in den drei Kantonen zusammengenommen nur einmal, im Jahr 2008, über der gesamtschweizerischen Wachstumsrate – ganz im Gegensatz zu den 1980er-Jahren, als die regionalen Angebotsübertreibungen stellenweise sehr viel stärker ausgeprägt waren als andernorts (siehe Abbildung). Heute verläuft die Planung, wenn auch auf einem höheren Niveau als noch vor einigen Jahren, generell mit Bedacht.

Abgekoppelt von den grossen Schweizer Arbeitsmarktzentren, sind die Immobilienmärkte vor allem Richtung Osten

allerdings stark abhängig vom Geschäftsgang der regional verankerten Unternehmen und von der liechtensteinischen Konjunktur. Veränderungen der regionalen ökonomischen Rahmenbedingungen können die Märkte somit schnell aus dem Lot bringen.

**ORIENTIERUNG NACH ZÜRICH.** Die Neubauschwerpunkte orientieren sich an den regionalen und überregionalen Arbeitsmarktzentren, was zu einer Vierteilung des Immobilienmarktes führt. Wohnungssuchende in der Region Wil orientieren sich beruflich häufig in Richtung Winterthur und Zürich. Vom Linthgebiet aus erschliessen sich Pendlern Zürich und die Arbeitsmarktzentren der Zentralschweiz.

Von St. Gallen aus liegt Zürich bereits nicht mehr in optimaler Pendeldistanz, vor allem unter Berücksichtigung der Verkehrsengpässe auf der Strasse. Entlang des Rheins vom Sarganserland bis zum Bodensee ist der Wohnungsmarkt auf stärker industriell geprägte lokale Arbeitsmarktzentren und auf Liechtenstein fokussiert. Von 35 253 liechtensteinischen Beschäftigten (2011) waren 9442 in der Schweiz wohnhafte Zupendler.

Aufgrund der Verteilung der regionalen Arbeitsmarktzentren sind die Pendelströme in den Kantonen SG, AI und AR nicht gleichgerichtet wie etwa in den Agglomerationen von Zürich, Bern, Basel

ANZEIGE

arnold systems.ch  
 bedachungssysteme olten 062/2968181

# Balkone

**In Alu oder Stahl –  
Erlebnisraum und  
erhöhter Wohnkomfort.**

und Genf, wo die Neubauaktivität entsprechend dicht an den Zentren erfolgt. Hin- gegen führen die weitläufig verstreuten Arbeitsplätze der drei Kantone zu einer stärkeren Zersiedelung.

**REALISTISCHER TRAUM VOM EINFAMILIENHAUS.** Der Traum vom Einfamilienhaus ist vielerorts in den drei Kantonen noch realisierbar. Im Verhältnis von baubewilligten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu bewilligten Einfamilienhäusern während der letzten fünf Jahre gab es bei der Neubautätigkeit in den drei Kantonen nur in sechs Gemeinden einen deutlichen Überhang an Wohnungen gegenüber Einfamilienhäusern. In Rapperswil-Jona, Sargans, St. Gallen und Herisau wurden in diesem Zeitraum knapp mehr als zehn Wohnungen pro Einfamilienhaus bewilligt. Mit diesen Ausnahmen bleiben die drei Kantone auch weiterhin die Domäne des Einfamilienhauses, denn in den ländlichen Gemeinden steht vergleichsweise viel bezahlbares Bauland zur Verfügung. Die Bedeutung des Einfamilienhauses sticht besonders im Kontrast zum stärker verdichteten Kanton ZH ins Auge. Die anhaltende Zersiedelung stellt die drei Kantone vor raumplanerische Herausforderungen.

Dass mit einzelnen Ausnahmen insgesamt nicht zu viel gebaut wird und die Märkte grundsätzlich im Lot sind, zeigt auch die Leerstandsentwicklung. Zwar bewegen sich in den Kantonen SG und AR die Leerstände auf überdurchschnittlichem Niveau, zumindest im grösseren Kanton sind sie jedoch im Trend über die letzten zehn Jahre gesunken.

Durch den Ostschweizer Branchenmix und die Vielfalt an KMU als Arbeitgeber ist die regionale Nachfrage nach Wohnraum zwar nicht übermässig stark, dafür jedoch breit abgestützt. Hinzu kommen die Pendler nach Liechtenstein im Osten und nach Zürich im Westen. Doch weil die lokalen Immobilienmärkte sehr klein sind, werden sie häufiger als andernorts durch einzelne Grossüberbauungen, die gemessen am vorhandenen Wohnungsbestand stark ins Gewicht fallen, auf die Probe gestellt.

**MODERATE PREISENTWICKLUNG.** Auch nachfragegetriebene Überhitzungen wie im Kanton ZH sind im Osten kein Thema.

Die Preisentwicklung verlief in den letzten Jahren vergleichsweise moderat. Im Kanton SG lag der Preis für ein Einfamilienhaus im dritten Quartal 2012 nominell 33% über dem Wert zehn Jahre zuvor. Die starke Fokussierung auf das Einfamilienhaus führt dazu, dass besonders Eigentumswohnungen im kantonalen Vergleich als günstig erscheinen. Im Schweizer Mittel mussten Käufer einer neuen und im Hinblick auf Lage und Ausbaustandard durchschnittlichen Eigentumswohnung Ende 2012 rund 7300 CHF pro Quadratmeter bezahlen. In der Region wurde dieser Wert nur in zwei Gemeinden – Mörswil und Rapperswil-Jona übertroffen.

Doch der regionale Preisvergleich ist nur eine Betrachtungsweise, die um die Einkommenssituation ergänzt werden muss. In der Region sind für den Eigentumserwerb rund sechs Jahreshaushaltseinkommen nötig, was trotz tieferer Preise auch der Relation im Schweizer Mittel entspricht. Aus dieser Perspektive lässt sich ebenfalls schliessen, dass der Markt trotz Preissteigerungen im Gegensatz zu einigen Regionen im Nachbarkanton Zürich nicht überbewertet ist.

Lediglich die höhere Dynamik im Kanton AI führt zu einer deutlicheren Loslösung der Eigentumspreisbewegungen von der Einkommensentwicklung. Aufgrund des Beschäftigungs- und Bevölkerungswachstums konnten und können die neuen Wohnungen gut aufgenommen werden, ohne im Bestand grössere Leerstände zu verursachen. Konsequenterweise sind die Preise für die wenigen Eigentumswohnungen und die beliebten Einfamilienhäuser im regionalen Vergleich stärker gestiegen und dürften auch weiter klettern, denn in AI ist die Nachfrage vergleichsweise hoch und das Angebot an verfügbaren Eigentumswohnungen und Häusern knapper als in den Nachbarkantonen.

Die zweite regionale Ausnahme ist das Linthgebiet, wo sich in Rapperswil-Jona die Preise aus dem Raum Zürich ausbreiten, ohne dass die Einkommen grossflächig Schritt halten konnten. ●

Quelle: Credit Suisse Economic Research: «St. Gallen, Appenzell Innerrhoden und Ausserrhoden – Struktur und Perspektiven». Swiss Issues Regionen, Januar 2013.



Balkone im Aluminium-Baukastensystem, Lanz ABS1 20M mit MINERALIT®-Balkonbodenplatten, oder mit leicht wirkender Stahlkonstruktion, feuerverzinkt und fertig farbbeschichtet, stehen für echte Ästhetik, Stabilität und Langlebigkeit. Beide Varianten mit Geländern in allen zulässigen Ausführungsvarianten, setzen bei jedem Wohnobjekt neue gestalterische Akzente und vermitteln eine angenehme «Wohngefühl-Atmosphäre».

LANZ-Balkone – die passen!



**A. Lanz AG**

Metallbau/Stahlbau/Kesselbau

Friedhofweg 40/Postfach 486  
CH-4950 Huttwil  
Tel. 062 962 11 44  
Fax 062 962 33 21  
info@lanz-metallbau.ch  
www.lanz-metallbau.ch

# Anfechtung des Anfangsmietzinses

Das Bundesgericht bestätigt die Praxis, wonach die Überprüfung des Mietzinses grundsätzlich nach dem Kriterium des angemessenen Ertrages zu erfolgen hat. Die Orts- oder Quartierüblichkeit ist nur ausnahmsweise massgebend.

RED. ●

**SACHVERHALT.** A. kauft am 13. September 2002 (nachstehend: Vermieter) eine Liegenschaft in Lausanne mit einem Steuerwert von 3,4 Mio. CHF. Er finanzierte den Erwerb mit einem Darlehen. 2007 betrug die Darlehenszinsen 66 917 CHF. Die Unterhalts- und Betriebskosten machten im Durchschnitt der Jahre 2002 bis 2006 jährlich 47 196 CHF aus.

B. und C. (nachstehend: Mieter) schlossen mit dem Vermieter am 2. November 2007 einen Mietvertrag über eine 4-Zimmer-Wohnung im 3. Stock der Liegenschaft. Mietbeginn war der 1. Dezember 2007, vereinbart wurde ein Nettomietzins von monatlich 2050 CHF zuzüglich eine Akontozahlung von 150 CHF für Nebenkosten.

Gemäss dem vom 30. Oktober 2007 datierten Formular, das dem Mietvertrag beigelegt wurde, betrug der monatliche Mietzins des früheren Mieters 1689 CHF netto zuzüglich einer Akontozahlung von 150 CHF. Die Anhebung des Mietzinses von rund 20% wurde mit der Anpassung des Mietzinses an orts- und quartierübliche Mietzinse (Art. 269a lit. a OR) begründet. Im Übrigen wurden Arbeiten in der Wohnung in der Höhe von 30 000 CHF angeführt. Am 11. Dezember 2007 fochten die Mieter den Anfangsmietzins bei der Schlichtungsbehörde an. Diese stellte am 29. April 2008 die Nichteinigung fest.

Am 22. Mai 2008 stellten die Mieter beim Tribunal des baux den Antrag, der Mietzins von 2050 CHF sei als missbräuchlich zu erkennen und auf einen unbestimmten Betrag herabzusetzen, den sie in der Folge mit 800 CHF bezifferten. Sie machten geltend, dass die zwei Begründungen zur Festlegung des Mietzinses auf dem Formular nicht gleichzeitig angerufen werden durften und die Nettoerrendite ausschlaggebend sein müsse. Der Vermieter lieferte dem Gericht die geforderten Unterlagen für die Ermittlung der

Nettoerrendite. Zudem reichte er Unterlagen über elf Vergleichswohnungen ein.

Mit Urteil vom 20. Mai 2009 stellte das Tribunal des baux – wie auch alle darauf folgenden Instanzen – die teilweise Nichtigkeit der Miete bezüglich des Anfangsmietzinses fest. Gemäss Renditeberechnung der Wohnung legte es den monatlichen Nettomietzins auf 850 CHF fest, basierend auf einem Hypothekenzins von 3,25%, dem Landesindex der Konsumentenpreise von 107,3 Punkten (Oktober 2007) und von Unterhaltskosten Stand 31. Dezember 2006. In letzter Instanz wies das Bundesgericht die Beschwerde des Vermieters ab, soweit es darauf eintrat.

**AUS DER BEGRÜNDUNG.** Wenn der Kanton wie im vorliegenden Fall die Verwendung des amtlichen Formulars beim Abschluss jeden Mietvertrages für obligatorisch erklärt (Art. 270 Abs. 2 OR), muss das Formular dieselbe Begründung enthalten wie im Falle einer Mietzinserhöhung. Der Vermieter muss insbesondere den Mietzins und die Nebenkosten des Vormieters angeben, den neuen Mietzins und die neuen Nebenkosten sowie die genauen Gründe einer eventuellen Erhöhung. Die Gesetzgebung über die Missbräuchlichkeit von Mietzinsen wendet Berechnungsmethoden an, die sowohl auf den Kosten als auch auf dem Marktpreis für vergleichbare Objekte gründet. Das erste Kriterium soll festlegen, ob der Vermieter aus seinen Eigenmitteln einen missbräuchlichen Ertrag auf Kosten des Mieters erzielt (Art. 269 und Art. 269a lit. b–e OR). Das zweite Kriterium legt den Mietzins unter Berücksichtigung des Wertes der Mietsache fest (Art. 269a lit. a und f OR).

Der Vermieter muss bei der Festlegung des Anfangsmietzinses entscheiden, welches der Kriterien er anrufen will, das heisst, ob er sich auf die Kosten oder auf die üblichen Mietzinse berufen will. Kumuliert er unvereinbare Faktoren, so kann

ihm vorgeworfen werden, er habe seine Forderung nicht ausreichend klar begründet, was zur Nichtigkeit des Anfangsmietzinses führt. Vorbehalten bleibt die Möglichkeit, dass sich der Vermieter auf eine hauptsächlichliche und auf eine zusätzliche Begründung beruft.

Der Vermieter rechtfertigt den Anfangsmietzins gegenüber dem vorangegangenen Mietzins, indem er eine Anpassung an die orts- und quartierüblichen Mietzinse geltend macht, und indem er auf die betreffende Gesetzesnorm verweist, d. h. auf Art. 269a lit. a OR. Damit bezieht er sich klar auf das Kriterium des Marktpreises, was er nicht bestreitet. Strittig ist aber die Auslegung des anschliessenden Satzes, der so formuliert ist. «Zudem wurden in der Wohnung Arbeiten für ca. 30 000 CHF ausgeführt.» Der angefochtene Entscheid hält fest, dass die Parteien darunter nicht dasselbe verstanden haben, was die Auslegung nach dem Vertrauensgrundsatz rechtfertigt. Danach ist nicht der Wille der unstrittenen Erklärung von Bedeutung, sondern vielmehr der Sinn, den ihr der Empfänger nach Treu und Glauben unter den gegebenen Umständen geben durfte. Zu Unrecht wirft deshalb der Beschwerdeführer der Vorinstanz vor, sie habe nicht nach dem wirklichen Willen geforscht.

Hätte der Beschwerdeführer bloss den Zustand der Wohnung beim Vergleich hervorheben wollen, so hätte er dafür sorgen müssen, dass seine Bemerkung nicht als Mietzinserhöhungsgrund verstanden werden konnte, indem er beispielsweise angefügt hätte, es müsse «bei der Prüfung der Ortsüblichkeit dem Zustand der Wohnung Rechnung getragen werden, in der für 30 000 CHF Arbeiten ausgeführt wurden.» Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung der Art. 269, 269a und 270 OR. Im Wesentlichen wirft er der Chambre des recours vor, den Mietzins ausschliesslich nach dem Kriterium des Er-



Wir steuern Ihre Immobilien-Projekte zum Erfolg!



Unsere Kompetenzen im Projektmanagement:

Bauherrenvertretungen / Projektentwicklungen / Projektsteuerungen / Immobilienbewertungen

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

trages festgelegt zu haben, obschon die bundesgerichtliche Rechtsprechung die Berücksichtigung sämtlicher Umstände des Falles vorschreibt, mithin auch der orts- und quartierüblichen Mietzinse und des vom Vermieter bezahlten Mietzinses.

Das Bundesgericht führt aus, dass die Festlegung des zulässigen Mietzinses nach der Rechtsprechung nicht voraussetzt, dass das Verhältnis zwischen dem gemäss Art. 269 OR zulässigen Mietzins, dem Durchschnitt der quartierüblichen Mietzinse und dem vom Vermieter bezahlten Mietzins beachtet werden müsse. Dem Grundsatz nach ist der Ausgangspunkt des Richters zur Mietzinsfestlegung das absolute Kriterium des

nicht übersetzten Ertrages. Anschliessend kann der Richter diesen Wert mit dem der üblichen Mietzinse vergleichen. Ausgeschlossen ist allerdings, den Anfangsmietzins nach dem Durchschnitt der quartierüblichen Mietzinse festzulegen, wenn dieser höher ist als der in Anwendung von Art. 269 OR ermittelte Wert, weil dann der Mietzins zwingend missbräuchlich wäre nach der allgemeinen Regel des Art. 269 OR.

In einem früheren Urteil macht das Gericht einen Vorbehalt zu Gunsten von älteren Gebäuden. Bei solchen kann es schwierig oder unmöglich sein, die investierten Eigenmittel zu rekonstruieren, etwa weil die Buchhaltungsbelege fehlen

oder aber, wenn die Eigenmittel nach Indexierung zu einem betriebswirtschaftlich unrealistischen Wert führen. ●

Urteil des Bundesgerichtes 4A\_276/2011 vom 11. Oktober 2011, ausführlich dargelegt und kommentiert durch Dr. Raoul Futterlieb, Zürich in «MRA MietRecht Aktuell», 4/2012.

#### MRA ABSTRACT

Die Fachpublikation «MRA – MietRecht Aktuell» ist eine periodisch erscheinende, von Mietrechtsspezialisten betreute Publikation des SVIT Verlag AG. Sie widmet sich Fragen und Gerichtsurteilen aus dem weiten Umfeld des Mietrechts und ist damit eine unentbehrliche Lektüre für Immobilienprofis und Eigentümer.

Unter dem Titel «MRA Abstract» veröffentlicht die Immobilien Auszüge und Zusammenfassungen ausgewählter Aufsätze und Kommentare. Für die ausführlichen Fassungen verweist die Redaktion auf die betreffende Ausgabe von «MRA – MietRecht Aktuell».

## BESTELLFORMULAR

für ein Jahresabonnement des «MRA MietRecht Aktuell»

Ich möchte über alle aktuellen Themen des Mietrechts informiert werden und bestelle:

**Jahresabonnement «MRA MietRechtAktuell»**

Abonnementspreis: CHF 108.–/Jahr (inkl. MwSt)

Einzelpreis: CHF 30.– (inkl. MwSt + Versand)

### Adressangaben

Firma

---

Vorname Name

---

Strasse, Postfach

---

PLZ, Ort

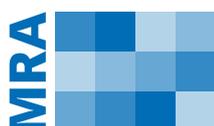
---

Telefon

---

E-Mail

---



Senden an: **SVIT Verlag AG**  
**Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich**  
**Tel. 044 434 78 88, Fax 044 434 78 99**

# Verlängerte Verjährungsfristen

Anfang 2013 sind die neuen Verjährungsbestimmungen für die Geltendmachung von Sachgewährleistungsansprüchen im Kauf- und Werkvertragsrecht in Kraft getreten. Im folgenden Beitrag zeigen die Autoren die Änderungen im Obligationenrecht für die Praxis auf.

CHRISTOPHER TILLMAN & DANIEL REUDT\* •

**AUSGANGSLAGE.** Das schweizerische Obligationenrecht (OR) gewährt dem Käufer einer Sache gegenüber dem Verkäufer verschiedene (Sachgewährleistungs-)Ansprüche, wenn der Kaufgegenstand an einem Mangel leidet. Je nach Art des Kaufgegenstandes, Schwere des Mangels und Bedürfnis des Käufers stehen diesem die Möglichkeiten offen, den Kauf rückgängig zu machen (sog. Wandlung), den Ersatz des Minderwerts der Sache zu fordern (sog. Minderung) oder eine Ersatzlieferung zu fordern. Ähnlich stehen dem Besteller eines Werkes, gestützt auf einen Werkvertrag – je nach Art des Werkes sowie Art und Schwere des Mangels –, das Recht auf Wandlung, Minderung oder Nachbesserung zu, wobei Letzteres in der Regel im Vordergrund steht.

Damit der Käufer der Sache bzw. der Besteller des Werkes seine gesetzlichen Gewährleistungsansprüche geltend machen kann, ist erforderlich, dass der Käufer/Besteller die Sache prüft und den Mangel sofort dem Verkäufer/Hersteller mitteilt (sog. Mängelrüge). Andernfalls gilt die gekaufte Ware bzw. das bestellte Werk grundsätzlich als (stillschweigend) genehmigt und der Käufer/Besteller hat keine Möglichkeit mehr, seine Gewährleistungsrechte geltend zu machen. Handelt es sich um sog. «versteckte» Mängel, d.h. solche, die im Rahmen einer angemessenen Prüfung der Ware nach dem Kauf bzw. der Ablieferung der Ware nicht entdeckt werden konnten, muss die Mängelrüge sofort nach der Entdeckung erfolgen, widrigenfalls die Sache bzw. das Werk auch diesbezüglich als genehmigt gilt. Daran hat sich durch die Gesetzesrevision per 1. Januar 2013 nichts geändert.

**VERLÄNGERUNG DER GESETZLICHEN VERJÄHRUNGSFRISTEN.** Auch wenn ein Käufer/Besteller einen «versteckten» Mangel sofort nach seiner Entdeckung gerügt hat, scheidet die Geltendmachung seiner Sachgewährleistungsansprüche jedoch, wenn die Ansprüche auf Gewährleistung wegen Mängeln der Sache bzw. des Werkes bereits verjährt sind. Da nämlich die Verjährungsfrist bereits mit der Ablieferung der Ware bzw. Abnahme des Werkes zu laufen beginnt, tritt die Verjährung unter Umständen selbst dann ein, wenn der Käufer den Mangel innerhalb der Verjährungs-

frist gar nicht entdecken konnte. Diese Konstellation ist sehr unbefriedigend.

Die Verjährungsfrist betrug nach bisherigem Kaufrecht für bewegliche Sachen ein Jahr und wurde nun zur Milderung der vorerwähnten Problematik ab 1. Januar 2013 auf zwei Jahre verlängert (Art. 210 Abs. 1 OR). Bei Gebäuden und Grundstücken beträgt die Verjährungsfrist demgegenüber weiterhin fünf Jahre (Art. 219 Abs. 3 OR).

Die gleiche Änderung wurde auch im Werkvertragsrecht vorgenommen (Art. 371 Abs. 1 Satz 1 OR). Die neue Verjährungsfrist von zwei Jahren gilt somit seit 1. Januar 2013 auch für Werkverträge betreffend (bewegliche) Werke. Die bisherige Verjährungsfrist von fünf Jahren bei Ansprüchen des Bestellers eines unbeweglichen Bauwerkes gegen den Unternehmer sowie gegen den Architekten

wurde und bei diesem eine Mangelhaftigkeit verursacht (vgl. Art. 210 Abs. 2 und Art. 371 Abs. 1 Satz 2 OR). Bisher haftete der Unternehmer, der das unbewegliche Werk erstellt hat, für Schäden am Werk gegenüber dem Besteller während fünf Jahren, konnte aber auf den Lieferanten der Ware bzw. des beweglichen Werkes oft keinen Rückgriff mehr nehmen, da die diesbezüglich bisher geltende einjährige Verjährungsfrist bereits abgelaufen war. Dies führte regelmässige zu stossenden Resultaten. Dieser Problematik wurde nun durch die Gesetzesrevision und die neu fünfjährige Verjährungsfrist für den «Rückgriff» auf den Lieferanten Rechnung getragen.

Eine kleine Diskrepanz besteht jedoch nach wie vor darin, dass die Verjährungsfrist bereits mit der Ablieferung der Kaufsache bzw. des beweglichen Werks

## » Eine vertragliche Verkürzung der Verjährungsfristen unter zwei Jahre ist seit Anfang Jahr bei Konsumentenverträgen ungültig.«

oder Ingenieur, die zum Zwecke der Erstellung Dienste geleistet haben, bleibt demgegenüber zeitlich unverändert. Neu gilt diese fünfjährige Verjährungsfrist aber nicht mehr nur bei Mängeln an unbeweglichen Bauwerken, sondern bei Mängeln an unbeweglichen Werken schlechthin. Somit unterliegt seit Anfang Jahr beispielsweise auch die Anlegung eines Biotops im Garten der fünfjährigen Verjährungsfrist.

Gerade für Unternehmer von besonderem Interesse ist zudem die neuerdings geltende «verlängerte» Verjährungsfrist, wenn eine Sache bzw. ein (bewegliches) Werk bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk integriert worden ist. Sowohl beim Kauf- als auch beim Werkvertrag gilt neu ausnahmsweise eine fünfjährige Verjährungsfrist, wenn die mangelhafte Ware bzw. das mangelhafte (bewegliche) Werk bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk integriert

zu laufen beginnt, die fünfjährige Verjährung der werkvertraglichen Mängelrechte des Bestellers (des unbeweglichen Werkes) demgegenüber erst mit der Abnahme des Werkes. Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang die Formulierung «in ein unbewegliches Werk integriert». Das Verb «integrieren» wurde bis anhin im gesamten ZGB/OR nicht verwendet, bedeutet wohl aber einfach, dass die Sache bzw. das bewegliche Werk ins unbewegliche Werk eingearbeitet bzw. eingefügt wird und auch darin «verbleibt». Dabei kann es sich um Zement oder Ziegel, aber auch genauso gut um eine komplette Fensterkonstruktion handeln. Die Integration muss sodann «bestimmungsgemäss», d. h. dem üblicherweise damit verbundenen bzw. vereinbarten Verwendungszweck entsprechend, erfolgt sein.

**EINSCHRÄNKUNG ABWEICHENDER PARTEIVEREINBARUNGEN.** Nach bisherigem Recht

konnte die Verjährungsfrist vertraglich abgeändert, d.h. entweder verlängert oder verkürzt werden. Während die Vereinbarung über eine Verlängerung der Verjährungsfristen bis zu einer Dauer von zehn Jahren (BGE 132 III 240 f.) nach wie vor zulässig ist, wurde die Möglichkeit zur vertraglichen Verkürzung der Verjährungsfristen nun ab 1. Januar 2013 eingeschränkt.

Eine vertragliche Verkürzung der Verjährungsfristen unter zwei Jahre ist seit Anfang Jahr bei sog. Konsumentenverträgen, d. h. wenn die Sache für den persönlichen oder familiären Gebrauch des Käufers/Bestellers bestimmt ist und der Verkäufer/Unternehmer im Rahmen seiner beruflichen oder gewerblichen Tä-

tigkeit handelt, ungültig (Art. 210 Abs. 4 OR betr. Kaufverträge; betr. Werkverträge i.V.m. Art. 371 Abs. 3 OR). Eine Ausnahme gilt bei gebrauchten Waren (Occasionswaren), bei welchen die Frist auf ein Jahr verkürzt werden darf. Unverändert bleibt die Rechtslage demgegenüber bei gewerblichen Kunden, gegenüber welchen eine beliebige Verkürzung der Verjährungsfrist mittels Vereinbarung nach wie vor zulässig ist. Anzumerken bleibt, dass der Verkäufer/Unternehmer die Verjährung der Gewährleistungsansprüche nicht geltend machen kann, wenn ihm eine absichtliche Täuschung des Käufers/Bestellers nachgewiesen werden kann (Art. 210 Abs. 6 OR betr. Kaufverträge; betr. Werkverträge i.V.m. Art. 371 Abs. 3 OR).

Festzuhalten ist zudem, dass die neue Regelung nur die Verjährungsfrist betrifft, nicht aber die konkrete Ausgestaltung der Gewährleistungsrechte. Es ist somit auch nach neuem Recht (auch bei Konsumentenverträgen) nach wie vor möglich, die einzelnen Gewährleistungsrechte einzuschränken bzw. diese gänzlich wegzubedingen (Art. 199 OR). Es ist zwar durchaus sinnwidrig, den Konsumenten durch eine Mindestdauer der Verjährungsfrist in seinen Gewährleistungsrechten zu stärken, gleichzeitig aber die (komplette) Wegbedingung dieser Rechte zuzulassen. Dies entspricht aber dem klaren Willen des Gesetzgebers.

Klar abzugrenzen ist die gesetzliche sodann von der vertraglichen Garantie-

ANZEIGE

# Alles unter Dach und Fach.

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

**Informationsabend**  
Dienstag, 28. Mai 2013, 18.00 Uhr

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

**HWZ** | Hochschule für  
Wirtschaft Zürich



WEIL WIR ROHRE  
SCHONEND SANIEREN,  
FÜR MENSCH UND  
NATUR.

## DIE NAEF GROUP VEREINT DIE GANZE KOMPETENZ DER ROHR-INNENSANIERUNG

Naef GROUP ist die Dachmarke der weltweit führenden Unternehmen HAT-Tech AG und Näf Tech AG für Rohr-Innensanierungen. Mit den Bereichen HAT-System (Sanierung von Fussbodenheizungen), HAT-Service (Unterhalt von Heizsystemen) und ANROSAN (Sanierung von Trinkwasserleitungen ohne Epoxidharz) bietet Naef GROUP ein umfassendes Dienstleistungsangebot für die Sanierung von Rohrleitungen im Gebäude – von der Analyse über die Umsetzung bis zum Service. Naef GROUP ist das Original. Naef GROUP setzt den Standard. Dabei denken wir zuerst an den Mensch und kümmern uns dann um Wasser und Wärme. Mit unseren Innovationen lösen wir Probleme, ohne neue zu schaffen. Denn Werterhaltung von Immobilien und Sicherheit für unsere Kunden stehen im Zentrum unseres Denkens und Handelns. Das macht uns einzigartig. Als Schweizer Familienunternehmen halten wir, was wir versprechen: höchste Qualität – sicher, persönlich und immer verbindlich. Darauf vertrauen unsere Kunden – seit 1985. **Gratis-Infoline: 0800 48 00 48** [www.naef-group.com](http://www.naef-group.com)



anrosan

HAT-System und ANROSAN treten neu unter dem Dach der Naef GROUP auf.

**Naef**  
GROUP

erklärung, mit welcher der Verkäufer/Hersteller in Abweichung zur gesetzlichen Regelung erklärt, nicht nur für die Mangelfreiheit im Zeitpunkt des Gefahrenübergangs einzustehen, sondern auch dafür, dass nachträglich während der vertraglich vereinbarten Garantiedauer (z.B. drei Jahre) kein Mangel auftritt. Dadurch wird der Kunde gegenüber der gesetzlichen Ordnung besser gestellt, da er – im Gegensatz zu den gesetzlichen Gewährleistungsrechten – auch bei erst nachträglich eintretenden Mängeln gegen den Verkäufer/Unternehmer vorgehen kann. Die Besserstellung des Käufers/Bestellers erfolgt aber in der Praxis oft nur bei gleichzeitiger Einschränkung der Gewährleistungsrechte, indem in der Regel (nur) ein

Nachbesserungs- oder Ersatzlieferungsrecht vereinbart wird, das Wandlungs- und Minderungsrecht des Käufers/Bestellers demgegenüber ausgeschlossen wird. Eine solche Garantievereinbarung ist auch unter neuem Recht nach wie vor möglich. Nach überwiegender Meinung in der juristischen Lehre kann – unter Hinweis auf den erwähnten Art. 199 OR – auch bei Vorliegen eines Konsumentenvertrags eine Garantiefrist von unter zwei Jahren vertraglich vereinbart werden.

**AUSBLICK.** Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass der Bundesrat zurzeit eine Totalrevision des Verjährungsrechts plant. Beabsichtigt ist eine Vereinheitlichung aller privatrechtlichen Verjährungsfristen, un-

abhängig von der Vertragsart oder dem Entstehungsgrund. Es ist also durchaus möglich, dass die nun neue Regelung schon bald wieder geändert wird. ●



**LIC.IUR. CHRISTOPHER TILLMAN LL.M.**

Rechtsanwalt + Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, Legis Rechtsanwälte AG, Zürich, [www.legis-law.ch](http://www.legis-law.ch)



**LIC.IUR. DANIEL REUDT**

Rechtsanwalt, Legis Rechtsanwälte AG, Zürich, [www.legis-law.ch](http://www.legis-law.ch)

ANZEIGE



MIT HERZ GEMACHT.  
VON HAND VEREDELT.

Badezimmer von Laufen und Similor Kugler sind pure Leidenschaft für Form und Material. Verbunden mit der Liebe zum Detail entstehen Räume voller Lebensqualität: LAUFEN living square und SK Triathlon.

**LAUFEN**  
Bathroom Culture since 1892 [www.laufen.com](http://www.laufen.com)

**SIMILOR KUGLER**  
WATER INSPIRATION SINCE 1854

# Holz und Stahl neu kombiniert

Gemeinhin wird Stahl mit filigranen Trag-Skeletten und Holz mit natürlich-wohnlichen Hüllen assoziiert. Das Besucherzentrum beim Schloss Laufen zeigt unerwartete Möglichkeiten auf. Holz und Stahl lassen sich auf vielfältige Weise kombinieren, mit faszinierendem Effekt.



Robust, lichtdurchlässig, natürliche Patina – wetterfester Stahl erfüllt die Anforderungen an die Aussenhülle optimal (Bilder: Steeldoc).

VIRGINIA RABITSCH\*

**FRISCHER WIND IN ALTEN GEMÄUERN.** Die Schlossanlage auf dem Felssporn des Rheinknies als historische Zeugin, die Kirche mit Pfarrhaus als geistige Stätte und das Besucherzentrum als Profanbau für die touristische Nutzung bilden zusammen die baulichen Elemente des Weilers Laufen am Rheinfall. Das dem Schloss vorgelagerte Besucherzentrum verrät in keiner Weise mehr das ehemalige Personalhaus, das sich hinter dem einfachen, langgestreckten Baukörper verbirgt. Zusätzlich zur südlichen Erweiterung erhielt das bestehende Gebäude eine allseitig umlaufende äussere Hül-

le aus wetterfestem, archaisch anmutendem Stahl, die dem Bau ein einheitliches Aussehen verleiht. Die Vordächer illustrieren in ihrer Form noch die ursprüngliche Idee von aufklappbaren Fassadenfronten.

**DEN TOURISTISCHEN BEDÜRFNISSEN ANGE-PASST.** Die Raumanordnung folgt der Regel eines typischen Besuchsablaufs. An vorderster Stelle bei der Ankunft, im Neubauteil, befinden sich die gedeckten Kassen- und Infoschalter sowie der Geldautomat. Unmittelbar danach und räumlich mit den Kassen eine Einheit bildend folgt der grosszügige und von

drei Seiten mit Licht durchflutete Souvenirshop. Im darüber liegenden Obergeschoss bilden wandhohe Fachwerkträger einen geschlossenen Dachraum, in dem sich ein geräumiger Mehrzwecksaal befindet, der sich dank eigenem Zugang autark betreiben lässt. Im hinteren Teil des Erdgeschosses, im eigentlichen Altbau, ist das Selbstbedienungsrestaurant untergebracht. Im Südwesten, dem Gebäude vorgelagert, entstand eine grosszügige Terrasse, die eigentlicher Gastraum ist und freie Sicht auf die Schlossanlage gewährt.

Mit der Konzentration der Lager- und Technikflächen im erweiterten Gebäu-



#### AREAL SCHLOSS LAUFEN, UHWIESEN ZH

- Bauherrschaft Immobilienamt Kanton Zürich, vertreten durch das Hochbauamt Kanton Zürich
- Architekten Leuppi & Schafroth Architekten AG, Zürich
- Bauleitung Schmid Architekten, Baumanagement SIA, Zürich
- Ingenieure Walt & Galmarini AG, Zürich
- Stahlbau Aepli Metallbau AG, Gossau SG
- Fassadenplanung PME Prometall Engineering AG, Zürich
  
- BGF 1490 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche 1166 m<sup>2</sup>
- Volumen 4255 m<sup>3</sup>
- Länge, Breite, Höhe: 34, 12, 10 m
- Gesamtkosten pro m<sup>3</sup> / SIA 416: 1123 CHF
- Bauzeit Okt. 2008 – März 2010, Fertigstellung 28. März 2010



**ABACUS**  
business software

## Software-Gesamtlösung für das Immobilienmanagement

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

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

 **ABACUS**  
business software



desockel, der gleichzeitig die Terrasse bildet, konnte die Dienstebene von der Publikumsebene entkoppelt werden.

**STAHL FÜR SCHUTZ UND PATINA.** «Die funktional sehr unterschiedlichen Anforderungen an die Zugänge und Öffnungen im Erdgeschoss, die verschiedenen Ein- und Ausblicke im Obergeschoss sowie die Intensitätsunterschiede der Nutzung in der

» Das komplexe, unregelmässige Muster der Stahlplatten verlangte in der Umsetzung absolute Präzisionsarbeit.«

unmittelbaren Umgebung können am besten ästhetisch befriedigend eingelöst werden, wenn die Fassade auf ein einziges Material reduziert wird», so die Begründung der Architekten für die gewähl-

te Aussenhülle. Dieses Material musste für die Ein- und Aussichten lichtdurchlässig und gegen intensiven Gebrauch robust sein. Zudem sollte es eine naturnahe Patina entwickeln. Diese Anforderungen konnten mit wetterfestem Stahlblech in vorzüglicher Weise erfüllt werden. Die spielerisch unregelmässige Perforierung der Aussenhaut vergleichen die Architekten mit Stickereitüchern. Das Muster, das aus einem komplexen Entwurfsprozess hervorging, wurde mit Lasertechnik in die Bleche geschnitten, und jedes Blech ist ein Unikat.

**NEUE ROLLENVERTEILUNG.** Werden Stahl und Holz kombiniert, jedoch nicht

in Form einer eigentlichen Verbundkonstruktion, übernimmt der Stahl in den allermeisten Fällen die tragende Funktion und Holz eine verkleidende. Im Fall des Besucherzentrums jedoch besteht

das Tragwerk aus einer Kombination von Massiv- und Holzständerbau, während der wetterfeste Stahl die äussere, vorgehängte Hülle bildet. Das heisst, die Architekten haben hier die übliche Rollenverteilung unter den Materialien umgekehrt, mit faszinierendem Resultat. ●

Quelle Steeldoc 03+04/12: Steeldoc ist die Bautendokumentation des Stahlbau Zentrums Schweiz. Sie zeigt in vier Themenheften pro Jahr aktuelle Stahlbauten mit einem Fokus auf konstruktive Details. Der Inhalt ist fundiert recherchiert und technisch kohärent. Steeldoc enthält nur redaktionelle Beiträge und keine Inserate. Die gesammelten Ausgaben sind eine umfassende und zeitlose Dokumentation des Bauens mit Stahl. Mehr dazu unter [www.szs.ch/steeldoc\\_d.html](http://www.szs.ch/steeldoc_d.html)

**DAS STAHLBAU ZENTRUM SCHWEIZ SZS**

Das Stahlbau Zentrum Schweiz SZS ist das nationale Kompetenz-Forum für den Stahlbau. Es informiert das Fachpublikum, fördert Forschung, Entwicklung und Zusammenarbeit im Stahlbau und pflegt internationale Verbindungen. Das SZS veranstaltet Fachtagungen und Kongresse, publiziert Fachliteratur und betreibt Öffentlichkeits- und Pressearbeit zugunsten seiner Mitglieder – siehe [www.szs.ch](http://www.szs.ch).

\*VIRGINIA RABITSCH  
Virginia Rabitsch, Dipl. Arch. HTL

# Fenster mit Zukunftsaussicht

Vakuumfenster und schaltbare Fenstergläser sind weder neu noch perfekt. Ein Forschungsteam der Empa unter Leitung von Matthias Koebel ist auf der Suche nach technisch besseren Lösungen.



Dr. Matthias Koebel, Empa, Leiter des Wismart-Projektes.

reits Vorschrift sind, halbiert sich zwar im Vergleich zur alten Doppelverglasung. Dennoch besteht noch erhebliches Sparpotenzial auch mit Minergie- und Minergie-P-Fenstern.

**VAKUUM STATT GAS.** Bereits seit sechs Jahren setzt sich ein Forscherteam der Empa unter der Leitung von Dr. Matthias Koebel mit energetischer Optimierung von Fenstern auseinander. Das Zauberwort heisst Vakuumfenster. Dabei handelt es sich nicht um eine Marktneuheit. Bisherige Produkte vermochten den hohen Ansprüchen an Qualität und Lebensdauer jedoch noch nicht zu genügen. «Vakuumfenster müssen absolut dicht sein – und zwar über 30 Jahre, damit sie den Anforderungen an Baumaterialien genügen», erklärt Matthias Koebel im Gespräch. Herkömmliche doppelverglaste Fenster bestehen aus zwei Scheiben, verbunden mit einem Aluminiumrahmen. Dieser Rahmen umschliesst einen 1,5 bis 2 cm dicken Hohlraum zwischen den Scheiben, der mit Silikon abgedichtet und mit Gas gefüllt ist. Das Gas verhindert die Wärmeübertragung. Die Vakuumisolierverglasung ist rund dreimal dünner, isoliert aber zwei- bis dreimal besser. Das Hochvakuum zwischen den Scheiben unterbindet die Wärmeübertragung fast vollständig. Der Abstand zwischen den beiden Gläsern beträgt nur noch 0,2 bis 0,7

CORINA ROEDEVEN-MEISTER\* •

**LÜCKEN IN DER GEBÄUDEHÜLLE.** In der Schweiz fallen über 40% des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudebereich an. Rund 1,5 Mio. Häuser sind energetisch dringend sanierungsbedürftig – jährlich wird aber nur gerade 1% der bestehenden Liegenschaften erneuert. Der durchschnittliche Energieverbrauch pro beanspruchte Fläche sinkt

zwar gegenüber den 1980er-Jahren sowohl bei Neubauten als auch bei Sanierungen. Dennoch sind die technischen und die technisch-wirtschaftlichen Effizienzpotenziale wie auch die erneuerbaren Energieproduktionspotenziale bei weitem noch nicht ausgeschöpft. Eine Schwachstelle bilden die Fenster. Der Wärmeverlust durch neue Standardfenster, wie sie in einigen Schweizer Kantonen be-

**Tageslichtsysteme**  
RWA-Anlagen  
Wartungen



**ISBA AG, 4222 Zwingen**  
Tel. 061 761 33 44  
[www.isba.ch](http://www.isba.ch)



**Lichtbändern**



**140°-Öffnungsvorrichtungen**



**Flachdachfenster FDF**



**Wandverglasungen**



**Überdachungen**



**Fahrradunterstände**

„Es wäre schön, wenn die internationale Immobilienbranche Umweltbewusstsein über das reine Renditedenken stellen könnte.“



mm. Damit sich die beiden Scheiben trotz Unterdruck nicht verbiegen und berühren, werden Abstandhalter, sogenannte «Pillars», eingefügt. Allein die Ausgestaltung dieser in einer Vielzahl eingefügten und bei genauem Hinsehen sichtbaren Stützen stellt eine Herausforderung dar. In Würfelform würden sie bei kleinster Verschiebung Kerben in das Glas ritzen, und es bestünde die Gefahr des Glasbruchs.

**NEUE MATERIALIEN FÜR DEN RAHMEN.** Die Aluminiumrahmen zwischen den Glas-scheiben, die heute üblicherweise in der Fensterproduktion verwendet werden, geben dem atmosphärischen Druck nach und werden in den vakuumierten Zwischenraum gesaugt. Diese Konstruktion würde auch den Anforderungen an die Dichtigkeit nicht mehr genügen. «Da die Fensterscheiben flexibel miteinander verbunden sein sollen, muss auch der Rahmen dieser Anforderung gerecht werden», erklärt Matthias Koebel.

Hier sind die Forscher bereits einen grossen Schritt weiter. In einem inzwischen patentierten Verfahren wird das Doppelglas in eine Vakuumkammer gefahren, in der eine flüssige Zinnlegierung als Rahmen im Randbereich zwischen die beiden Scheiben eingespritzt wird. Doch Zinn verhält sich auf Glas aufgrund unterschiedlicher Oberflächenspannungen wie Wasser auf einer neuen Regenjacke: Es perlt ab. Diesem Problem begegnen die Forscher, indem sie den Zinnrahmen kurzzeitig einer elektrischen Spannung aussetzen. Dieser Verfahrensschritt ist nötig, damit der Rahmen am Glas haftet und nach dem Aushärten für die geforderten 30 Jahre luftdicht bleibt.

**FÖRDERGELDER AUS EUROPA.** Im August letzten Jahres erhielt das Projekt «Winsmart» finanzielle Unterstützung aus dem 7. EU-Rahmenprogramm. Die Europäische Expertenkommission bewertete die Entwicklung «intelligenter» Fenster als besten Forschungsantrag seiner Klasse. Die acht europäischen Partner aus Forschung und

„Ich bin stolz darauf, was wir bisher schon alles erreicht haben.“

Industrie erhalten mehr als 3,8 Mio. EUR Fördergelder, davon 670 000 CHF allein das Team der Empa unter der Leitung von Matthias Koebel. Wichtige Gelder, denn der Fortschritt in der Forschung wird auch durch die finanziellen Ressourcen bestimmt. «Ein grösseres Forschungsteam gelangt schneller zu umsetzbaren Erkenntnissen. Wir haben zu zweit mit unseren Arbeiten begonnen und die personellen Ressourcen erst nach und nach ausgebaut. Heute arbeiten wir in der Regel zu sechst an diesem Projekt.»

**VOR BLICKEN UND SONNENSTRAHLEN GESCHÜTZT.** Weitere Forschungsarbeiten im Rahmen von «Winsmart» beschäftigen sich mit der Beschichtung von Scheiben und der Herstellung sogenannter schaltbarer Gläser. Matthias Koebel erklärt: «Beschichtungen von Oberflächen gehören bereits zu unserem Forschungsalltag. Ob transparent, trüb, reflektierend oder

«easy-to-clean», Erkenntnisse daraus bilden die Grundlagen für die sogenannten schaltbaren Gläser.» Im sogenannten Vakuum-Sputtering-Verfahren werden 100 bis 200 nm dünne Schichten auf die Gläser aufgetragen. Dies geschieht ebenfalls in einer Vakuumkammer, in der die Materialien unter extremer Hitze vaporisiert und sozusagen auf die Scheibe «aufgedampft» werden. So wird eine erste, Strom leitende Schicht aufgetragen, auf die die schaltbare Schicht beispielsweise aus Wolframoxid aufgedampft wird. Auf diese schaltbare Ebene wird wiederum eine leitende Schicht aufgetragen. Die funktionale Ebene ist also immer von zwei leitenden Ebenen eingeschlossen. Per Knopfdruck fliesst Strom durch die Schichten, das Wolframoxid reagiert und das Glas verdunkelt sich.

«Von grosser Bedeutung sind schaltbare Gläser vor allem im Bürogebäudebau mit grossen Fensterfronten, bei denen es nicht nur bei uns, sondern vor allem in südliche-

ren Breitengraden zu Überhitzung kommen kann.» Laut Koebel ist die Verwendung von Sonnenstoren bei vollverglasteten Fassaden schwierig und optisch von Nachteil. «Mit dem System schaltbarer Gläser liessen sich diese Probleme einfach lösen. In Anbetracht der zahlreichen Hochhäuser und der Tendenz zu verglasten Fassaden erkennen wir hier ein grosses Potenzial.» Wenn das Fenster der Zukunft gar die Menge des einfallenden Lichts messen kann, wird es sich selbständig verdunkeln beziehungsweise aufhellen und den Knopfdruck überflüssig machen.

**NICHT NEU, ABER BESSER.** Schaltbare Gläser sind kein Novum. Derzeit produziert eine französische Firma zusammen mit einem Partner aus den USA die zweite Generation schaltbarer Gläser. «Die erste Generation ist meines Wissens in den 1990er-Jahren an der University of California Berkley entwickelt und im Anschluss daran von einigen Firmen produziert worden. Diese ersten Gläser hatten aber den Nachteil, dass sie im Laufe der Zeit v. a. in den Ecken nicht mehr ganz klar wurden.» Eine nächste Generation soll von diesem Mangel befreit sein. Eine mögliche Weiterentwicklung bei schaltbaren Gläsern ist

der Einbau einer Art Solarzellen, die bei übermässigem Lichteinfall Strom für die Schalter liefern, welche die Trübung der Gläser automatisch auslösen. «Solche Solarzellen sollten sehr klein sein und ihrerseits kleinste Schalter speisen.»

**ZUSAMMENARBEIT MIT PRODUZENTEN.** Matthias Koebel spürt das Interesse von Schweizer Glasbauern. «Keiner möchte einen Technologiesprung verpassen, deshalb erkundigen sich Produzenten bei uns auch immer nach dem aktuellen Stand der Forschungsarbeiten oder bieten uns ihre Unterstützung an.» Im Rahmen vom EU-Projekt «Winsmart» wurde ein internationaler Glasbauer beigezogen. «Dadurch steigern unsere Chancen, dass unsere Arbeit auch europaweit auf Akzeptanz stösst.» Im Laufe der Jahre musste Mat-

thias Koebel allerdings erkennen, dass Industrie und Forschung unterschiedlich funktionieren. Die Empa übt eine Art Brückenfunktion zwischen diesen beiden Bereichen aus, mittlerweile mit Erfolg, wie Koebel anmerkt.

**EIN WEITER WEG.** Noch ist das Projekt «Winsmart» nicht am Ziel angelangt. Versuche mit Prototypen im Kleinformat waren zwar erfolgreich, die Umsetzung auf grossen Fensterflächen steht aber noch aus. «Wir haben bisher Metall als Siegel verwendet, unser deutscher Partner, das Fraunhofer-Institut, hingegen flexible Materialien. Gemeinsam stellen wir nun einen Prototyp her, der mit einem flexiblen Abschluss ausgestattet sein wird.» Die Markteinführung wird frühestens in fünf, realistischer in zehn Jahren gesche-

hen. Die ersten wirklich guten Vakuumgläser werden wie jede Neuerfindung ihren Preis haben und erst mit Zunahme der Absatzmenge wird dieser sinken und dem Produkt zum Marktdurchbruch verhelfen. Auch wenn die Forschungstätigkeit immer wieder mit Rückschlägen oder Verzögerungen verbunden ist, blickt Matthias Koebel optimistisch in die Zukunft. «Heute wird gerne mit grosszügigen Glasflächen gebaut. Diese Tatsache und die aktuelle Energiediskussion werden uns in unserer Arbeit unterstützen. Ideen haben wir noch viele.» ●

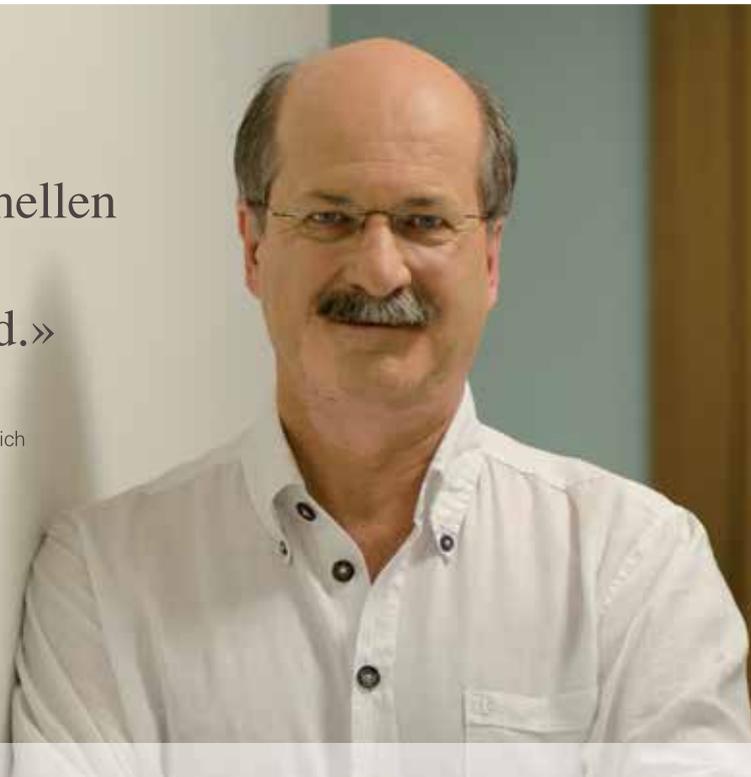


\*CORINA ROELEVEN-MEISTER  
Die Autorin ist Redaktorin der Zeitschrift Immobilien.

ANZEIGE

«W&W bietet innovative  
Lösungen und professionellen  
Support. Damit sparen  
wir viel Zeit und Geld.»

Georges Tobler Geschäftsführer  
Baugenossenschaft Sonnengarten – Zürich



W&W Immo Informatik AG ist die Schweizer Marktführerin  
für Software im Immobilienbereich. [www.wwimmo.ch](http://www.wwimmo.ch)

W&W Immo Informatik AG · Obfelderstrasse 39 · 8910 Affoltern am Albis · Bern · St. Gallen · Telefon +41 44 762 23 23 · [info@wwimmo.ch](mailto:info@wwimmo.ch)

# Steinerne Zukunft

Beim Fassadenmaterial Naturstein zeichnet sich seit einiger Zeit ein klarer Trend zu mehr natürlichen Oberflächen ab. Ungebrochen bleibt die Beliebtheit des natürlichen Steins als edles, dauerhaftes, wertbeständiges und ökologisches Gestaltungsmaterial.



Eine massive Mauer aus San Bernardino Gneis prägt die Aussenanlage im Bad Schinznach.

**ROBERT STADLER\*** ●  
**ZEITZEUGEN.** Steine aufeinander-schichten und sie mit Mörtel oder anderen Materialien ausfugen – das war während Jahrhunderten mancherorts die sprichwörtlich nächstliegende Bauweise. Wo immer Steine in ausreichenden Mengen und gleichzeitig passender Form und Bearbeitbarkeit zur Verfügung standen, wurden sie als Baustoff genutzt. Steinerner Bauzeugen aus verschiedenen Epochen finden sich in der Schweiz zuhauf, besonders im Tessin und im Wallis, aber auch in «Steinstädten» wie beispielsweise Bern oder Solothurn.

**STEINGERECHTERE BEARBEITUNGEN.** Mit den früheren massiven Steinbauten haben zeitgenössische Natursteinfassaden allerdings wenig gemeinsam. Meist handelt es sich bei ihnen um vorgehängte Konstruktionen, bestehend aus quadratischen oder rechteckigen Platten, die mithilfe von Mörtelankern, Konsolankern oder auch einem Metallschienensystem an der Unterkonstruktion befestigt sind. Zwischen der Steinverkleidung und der Tragkonstruktion liegt fast immer eine mehr oder weniger dicke Wär-

medämmschicht. Solche Plattenfassaden entstanden in den 1980er- und 1990er-Jahren in der ganzen Schweiz zu Hunderten, wenn nicht zu Tausenden. Beliebte Verkleidungsmaterialien waren polierte, farbige und nicht selten lebhaft strukturierte Granite und andere

werden heute oft wieder dicker geschnitten, ja nicht selten gar als Schichtmauerwerk der Beton- oder Backsteinunterkonstruktion vorgemauert.

Nebst Granit kommen nun vermehrt weichere und wärmer wirkende Materialien wie Kalkstein, Travertin und Sand-

» Viele Architekten besinnen sich wieder vermehrt auf einheimische Steine.«

Hartgesteine. Sie wirkten an der Fassade auf viele exotisch, waren zudem dauerhaft und pflegeleicht.

Der Trend dieser oft etwas künstlich wirkenden «Steintapeten» flaute gegen Ende des letzten Jahrhunderts allmählich ab. Natursteine ja – aber so, dass sie auch als solche wahrgenommen werden können, lautete fortan die Forderung. Eine Gegenbewegung setzte ein, die sich inzwischen akzentuiert hat: Steinplatten

stein zum Zug. Die Oberflächen sind größer – steingerechter – bearbeitet; statt poliert sind sie jetzt geschliffen, gesägt, geflammt, gestockt, bossiert oder gar spaltrau. Nicht selten findet man auch Profilierungen. Ein weiterer Trend sind Steinfassaden aus Materialien, die einen Bezug zur Stadt oder der Landschaft haben. Viele Architekten besinnen sich in diesem Zusammenhang wieder vermehrt auf einheimische Steine. Das all-

## ZEITGEMÄSSE FORMENSPRACHE



zu Exotische scheint im Fassadenbau an Reiz verloren zu haben.

**BELIEBTE HORIZONTALE.** Gestalterisch lässt sich heute zudem eine Vorliebe zu betont horizontal gegliederten Riemenfassaden beobachten. Ein wichtiger Impulsgeber für diesen Trend war Peter Zumthor, der mit seiner aus lokalem Quarzit fein und präzise geschichteten Therme in Vals inspirierend wirkte. Eine neue Konstruktionsart vor allem bei Bauerneuerungen sind geklebte, sogenannte Riemchen-Kompaktfassaden. Dabei werden kleinformatige, meist nur wenige Millimeter dünne Steinriemen mit einem geeigneten Klebe-Mörtel auf eine Polystyrol-Hartschaum-Wärmedämmplatte, welche mit Dübeln im darunterliegenden Mauerwerk befestigt wird, aufgeklebt. Riemchenfassaden gibt es aber auch als mechanisch befestigte, hinterlüftete Variante mit einem speziellen Schienensystem.

Nebst solchen kleinteiligen Fassadenlösungen gibt es auch Bestrebungen, Naturstein vermehrt wieder als massiven und tragenden Baustoff einzusetzen. Der Tessiner Architekt Stefano Zerbi hat da-



Der gleiche Stein, einmal sandgestrahlt, einmal roh gespalten .

● Die Überbauung Park Quadratscha in Samedan GR besteht aus vier Baukörpern mit insgesamt 54 hochwertigen Stockwerkeigentumswohnungen. Bauherr und Architekt wollten die besondere bauliche Tradition des Engadins in einer zeitgemässen Formensprache neu interpretieren und mit den heutigen Ansprüchen an moderne, hochstehende Architektur- und Wohnkultur vereinen.

Die vier Bauten erinnern äusserlich an erratische Steinblöcke, die mit ihren Natursteinfassaden und dem Pultdach der gelegentlich auch sehr unwirtlichen Witterung in den Bergen zu trotzen

vermögen. Gleichzeitig schirmen die Steinfassaden die Wohnräume gegen den Berghang und die Verkehrsemissionen der hinter der Siedlung durchführenden Verbindungsstrasse ab. Die leicht überhängende Südfassade öffnet sich dagegen zur Sonne und ermöglicht mit ihren grossflächigen Fenstern einen prächtigen Ausblick ins Tal und auf die dahinter liegenden Berge. Die bewusst platzierten Fensteröffnungen spielen während des ganzen Tages mit den unterschiedlichen Lichtstimmungen.

Auf je drei Seiten sind die vier Häuser vollflächig mit dem Bündner Naturstein San Bernardino Silver verkleidet.

Für die Fassaden wurden davon rund 3000 m<sup>2</sup> in einer Materialstärke von 3 cm in Plattenformaten bis maximal 160 x 140 cm versetzt. Die sandgestrahlten Platten sind hinterlüftet und mit einer 20 cm dicken Wärmedämmschicht aus Glaswolle isoliert. Im gleichen Naturstein ausgeführt sind die Verkleidung des Tiefgaragen-Einfahrtbauwerkes sowie die Sichtschutzmauern und Gartenbegrenzungsmauern im Aussenbereich. Für Letztere wurden insgesamt 125 m<sup>2</sup> Mauerwerk aus roh gespaltenen, unterschiedlich grossen Steinen handwerklich vor einem Kern aus Beton aufgemauert. (sta)

- **Entwickler, Architektur, Bauherrschaft:** Lazzarini AG, Chur; Niederlassung Samedan
- **Bauunternehmer, Fassadenbau, Natursteinmauerwerk im Freien:** Lazzarini AG, Chur
- **Statik:** Ingenieurbüro Caprez, St. Moritz
- **Naturstein:** San Bernardino Silver
- **Lieferant Naturstein:** Toscano AG, Andeer GR

## STEIN ALS ZENTRALE GESTALTUNGSIDEE



Die Häuserwürfel erinnern an Findlinge (Foto: Madeleine Mastel).

● Die Überbauung Rock Resort setzt sich aus acht unterschiedlich grossen Häuserwürfeln zusammen, die sich um einen zentralen, neuen Dorfplatz gruppieren und durch Form und Anordnung an riesige Findlinge erinnern.

Das Projekt nimmt damit gestalterisch in zeitgemässer Form Bezug auf den Flimser Bergsturz vor 10 000 Jahren – den grössten bekannten Bergsturz der Alpen überhaupt. Acht Gebäu-

de sind inzwischen fertiggestellt; die übrigen sind in Planung. Die insgesamt 7000 m<sup>2</sup> umfassenden Fassadenflächen bestehen aus massivem, roh gebrochenem Valser Quarzit, durchsetzt von unterschiedlich grossen, unregelmässig angeordneten Fenstern mit markanten Rahmen aus Eichenholz.

Die Mauersteine sind 10 bis 11 cm breit, knapp 12 cm hoch und variieren in der Länge zwischen 50 und 130 cm. Auf der

Sichtseite sind sie gegen das Lager roh gebrochen; auf den übrigen Seiten dagegen präzise geschnitten, was regelmässige, enge Fugen und damit ein kompaktes, homogenes Fassadenbild gewährleistet. Die Steinfassade ist dem Betongebäudekern in einem Abstand von 20 Zentimetern als Schichtmauerwerk vorgesetzt; dazwischen liegt eine 18 cm dicke mineralische Wärmedämmschicht. Die mit mineralischem Mörtel verfugten Steine sind

über Spezialanker an den Betonkern gebunden. (sta)

- **Bauherrschaft:** Weisse Arena Gruppe, Laax GR, Domenig Immobilien, Chur
- **Architektur:** Domenig Architekten, Chur
- **Naturstein:** Valser Quarzit
- **Lieferung Naturstein:** Truffer AG, Vals GR

zu eine viel beachtete Studie «Massivsteinbau in der Schweiz» erarbeitet und 2011 an der ETH Lausanne publiziert. Unter anderem schlägt er vor, die in den Steinbrüchen oft in grossen Mengen anfallenden und heute vielfach nutzlosen Abfallblöcke vermehrt als massive Bauteile einzusetzen. Wie realistisch solche Ansätze sind, wird sich weisen müssen. Einige Beispiele von Bauten unter Verwendung solcher massiven Steinbauteile sind aber bereits realisiert worden.

**KLARE ÖKOLOGISCHE VORTEILE.** Aspekte wie Nachhaltigkeit und Ökologie spielen im heutigen Fassadenbau eine wichtige Rolle. Naturstein braucht sich da nicht zu verstecken – ganz im Gegenteil. Eine im Auftrag des Deutschen Naturwerkstein-Verbandes DNV mit finanzieller Unterstützung des Naturstein Verbandes Schweiz NVS erstellte neue wissenschaftliche Studie kommt zum Schluss, dass Natursteinfassaden – über den gesamten Lebenszyklus betrachtet – gegenüber reinen Glasfassaden sowohl in der Herstellung als auch in der Nutzungsphase deutliche energetische Vorteile aufweisen. Konkret untersucht wurde dies am Beispiel des spektakulären «Opernturms» in Frankfurt, für den aus energetischen Gründen schliesslich eine Natursteinfassade gewählt worden war.

Vor allem die öffentliche Hand will heute sicher gehen, dass die für ihre Bauten benötigten Steine aus nachhaltiger Produktion stammen. Die Stadt Zürich beispielsweise verlangt von ihren Lieferanten bzw. Auftragnehmern bei aussereuropäischen Importsteinen neuerdings ein entsprechendes international anerkanntes Gütesiegel. Das in der Schweiz am meisten verbreitete Label ist «Fair Stone». Ziel dieses Zertifikates ist es, die Arbeitsbedingungen in Steinbruch- und Verarbeitungsbetrieben in den Entwicklungs- und Schwellenländern nachhaltig zu verbessern. In der Schweiz haben sich bereits ein rundes Dutzend Natursteinimporteure auf diesen Standard verpflichtet. Wer sich für einheimische Natursteine oder für solche aus dem benachbarten europäischen Ausland entscheidet, braucht sich in dieser Beziehung ohnehin keine Gedanken zu machen. Für diese Materialien sprechen aber auch die kürzeren Transport-

## STEIN AUF STEIN WIE EINST

wege und ein in der Regel entsprechend geringerer Transportaufwand.

**VORSICHT BEI DER GESTEINSAUSWAHL.** Was ist bei der Planung von Natursteinfassaden besonders zu beachten? Sehr wichtig ist eine seriöse Auswahl des Materials, denn kein Stein ist wie der andere. Zwingend abzuklären ist die technische Eignung bezüglich Festigkeit (wichtig für die Biege- und Ankerdornausbruchfestigkeit!) und Dauerhaftigkeit (Frostsi-

» Naturstein erfüllt über den gesamten Lebenszyklus betrachtet hohe Anforderungen an Nachhaltigkeit und Ökologie.«

cherheit, Verwitterungsbeständigkeit). Zusätzliche gute Anhaltspunkte für die Eignung eines Steins als Fassadenmaterial bieten Erfahrungen bei ähnlichen Objekten an ähnlichen Standorten. Granit und andere kristalline Hartgesteine sind für Fassaden in der Regel unproblematisch und sehr dauerhaft. Bei Kalksteinen und Sandsteinen ist bereits mehr Vorsicht geboten; hier sollten nur feste und kompakte Typen gewählt werden. Kristalline Marmore können aufgrund ihrer Biegeanfälligkeit und Schiefer aufgrund ihrer ausgeprägten Schichtung bei Anwendungen im Fassadenbau zu Schwierigkeiten führen. Das Beiziehen eines erfahrenen Spezialisten ist in jedem Fall empfehlenswert und lohnt sich. ●

Links: [www.pronaturstein.ch](http://www.pronaturstein.ch), [www.nvs.ch](http://www.nvs.ch)



**ROBERT STADLER**

Robert Stadler (63) ist freischaffender Fachjournalist und Redaktor in Zürich. Unter anderem betreut er die Redaktion der Zeitschrift «Kunst+Stein» (Organ des Verbands Schweizer Bildhauer- und Steinmetzmeister VSBS). Daneben ist er für mehrere schweizerische und deutsche Fachzeitschriften im Bereich Bau, Architektur, Garten- und Landschaftsbau sowie Naturstein tätig.



Drei unterschiedliche Steinmaterialien werden gekonnt in Szene gesetzt.

● Der im Juni 2012 eröffnete «Modelhof», ein privat errichtetes Kulturzentrum mit Räumen für Musik, Theater und Schulen, lässt sich stilistisch nicht leicht einordnen. Entworfen hat es ein Bildhauer, der gleich nebenan eine Bildhauerschule führt.

Prägendes Gestaltungselement des Modelhofs ist die Cassinische Kurve (eine ovalähnliche Form) in Verbindung mit einem Rechteck im Goldenen Schnitt. Es ist dies eine Kombination, die sich z.B. bei der Portalfassade, bei Säulen und Treppen sowie bei Fenster- und Türgewänden findet. Äusserlich präsentiert

sich der Bau auf einem Grundriss von 46 x 29 m als massives Steingebäude.

Sämtliche Sockelmauern sind mit Mauersteinen im Regelmass 90 x 27 x 40 cm aus hellem Cresciano Gneis aus dem Tessin gefügt; dahinter liegt, fest damit verzahnt, ein Ziegelsteinmauerwerk. Über dem Sockel wechselt das Mauerwerk zum etwas dunkleren Rorschacher Sandstein, der etwa drei Viertel der verbauten Natursteingesamtmenge von etwa 1500 Tonnen ausmacht. Die im englischen Fugenverband versetzte, 10,5 m hohe Sandsteinfassade besteht zur Hauptsache aus Mauer-

steinen im Format 60 x 30 x 18 cm. Bindersteine greifen auch hier in das dahinter liegende Backsteinmauerwerk ein und sorgen so für die notwendige Stabilität. Die anspruchsvollsten Arbeiten in Rorschacher Sandstein finden sich im zentralen Innenhof. 19 reich verzierte, massive Säulen tragen die Bogenkonstruktion aus massivem Sandstein. Auch die Bühneneinfassung, die Bühnentreppe und der Fussboden sind aus dem gleichen Material. Für einige besonders reich profilierte Bauteile, so für das Eingangsportale und das dreistufige profilierte Triptychon, wurde als drittes Steinmaterial der hellgraue Bollinger Sand-

stein vom oberen Zürichsee verwendet. (sta)

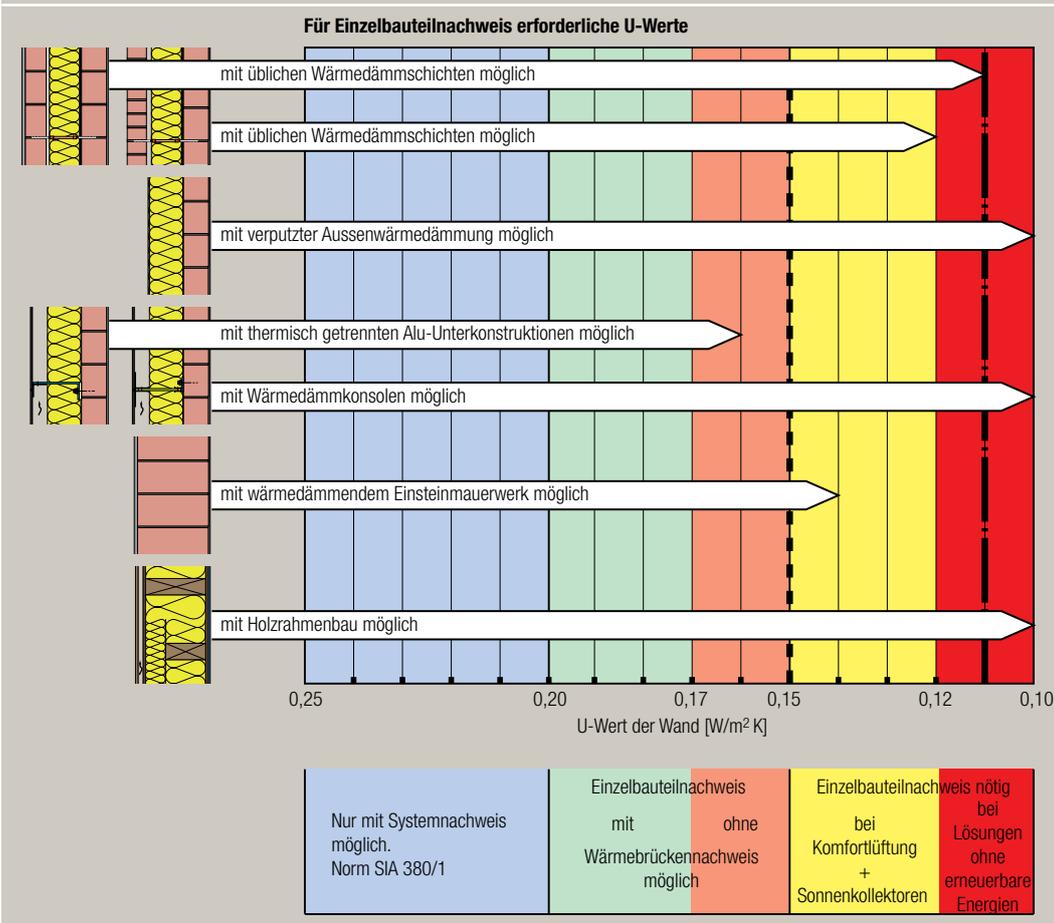
- **Bauherrschaft:** Daniel Model, Weinfelden TG
- **Entwurfsarchitekt:** Urs Strähl, Steinbildhauer, Müllheim TG
- **Architekt (Detailplanung):** Reto Egloff, Architekt USI SIA, Neu St. Johann und Müllheim/Schweiz
- **Lieferanten Naturstein:** Bärlocher Steinbruch und Steinhauerei AG, Staad SG (Rorschacher Sandstein), Ongaro SA, Cresciano TI (Cresciano Gneis), Müller Natursteinwerk AG, Neuhaus SG (Bollinger Sandstein) ●

# Nachhaltigkeit setzt an der Hülle an

Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich, kurz MuKEN, klingt nach einem Vorbild, wie eine Bauherrschaft ein Haus realisieren könnte. Doch das 170-seitige Dokument ist im Kern ein in allen Kantonen geltendes Energiegesetz.

## EIGNUNG VON AUSSENWÄNDEN IM KONTEXT DER GELTENDEN WÄRMESCHUTZANFORDERUNGEN

Schematische Darstellung



Bei zweischaligen Konstruktionen limitieren die Zweischalenanker die maximalen Schalenabstände und somit den möglichen Wärmeschutz. Bei hinterlüfteten Bekleidungen durchdringen Elemente der Unterkonstruktion die Wärmedämmschicht und können dadurch je nach Materialisierung gute U-Werte verunmöglichen (Foto: Flumroc).

OTHMAR HUMM\* •

**VERSCHÄRFUNG AUF 2014.** Vor fünf Jahren überraschten die Energiedirektoren die Öffentlichkeit und noch mehr die Architekten und ausführenden Unternehmen mit der deutlich verschärften Ausgabe «MuKEN 2008». Seither dürfen Neubauten nicht mehr als 5 Liter Heizöl je Quadratmeter beheizter Nutzfläche verbrauchen. 25 Jahre früher waren es 20 Liter. Doch das ist erst ein Anfang.

Dem Vernehmen nach sollen die Mustervorschriften 2014 sowie 2020 in einer jeweils verschärften Fassung in Kraft treten. Den Grund für den Ehrgeiz der Energiedirektoren vermuten viele Fachleute bei der EU. Diese hat mit ihrer Richtlinie 2010/31/EU «Gesamtenergieeffizienz von

Bauten» europaweit den Massstab gesetzt. Demnach müssen alle EU-Mitgliedstaaten garantieren, dass nach 2020 in ihrem Hoheitsgebiet alle Bauten «Niedrigstenergiegebäude» sind. Mit «niedrigst» meinen die Brüsseler Behörden ein Energieverbrauch «nahe null». Wie Bauherrschaft und Planer das erreichen, bleibt ausdrücklich ihnen überlassen. Die EU setzt nur das Ziel. Grundsätzlich sind zwei Varianten möglich: eine minimale Dämmung in Verbindung mit einer aufwändigen Haustechnik oder eine gute Dämmung mit schlanker Haustechnik. Unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit ist die hochwertige Bauhülle erste Wahl. Umso mehr, als dass die Hülle zusehends deutlicher zum eigentlichen Träger der Energiewende werden soll.

### EINFACHE STRUKTUR DER VORSCHRIFTEN.

Thematisch sehr unterschiedliche Module bilden die Struktur der Mustervorschriften. Das ermöglicht, dass die Kantone eine massgeschneiderte MuKEN-Version in Kraft setzen. Die Vielgestaltigkeit des schweizerischen Gebäudeparks zeigt sich in der regionalen Bauweise, in der stark differenzierten Siedlungsstruktur und in den höchst unterschiedlichen Anteilen der Gebäudekategorien. Dieser Tatsache tragen die Vorschriften insofern Rechnung, als die Kantone nebst dem Basismodul aus einer Anzahl von Spezialmodulen jene übernehmen können, die für ihre Verhältnisse zweckmässig sind. Damit bilden die Mustervorschriften das Scharnier zwischen einer Harmonisierung der Ener-

gievorschriften im Baubereich und einer massgeschneiderten Ausgestaltung der kantonalen Energiepolitik.

Welche baulichen Lösungen den MuKEN-Bestimmungen entsprechen, wird grafisch verdeutlicht. Zwar ist nicht jede Konstruktion für hochwärmedämmende Wände geeignet, die Grafik macht aber auch deutlich, dass bis zu einem U-Wert von  $0,16 \text{ W/m}^2 \text{ K}$  jede aufgeführte Lösung funktioniert. Insbesondere die verputzte Aussenwärmedämmung, die hinterlüftete Fassade mit Wärmedämmkonsolen und der Holzrahmenbau sind bis zu U-Werten von  $0,1 \text{ W/m}^2 \text{ K}$  möglich. Die überwiegende Zahl der Bauten spielt allerdings im Mittelfeld der Grafik – rund um einen U-Wert von  $0,2 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ .

**SYSTEMNACHWEIS NUTZT DACH.** Beim Dämmkonzept von Neubauten neigen Architekten

dazu, die Aussenwände schlanker zu konzipieren und die Unterdeckung im Dach zu kompensieren. Voraussetzung ist allerdings ein Systemnachweis und die Einhaltung der Norm SIA 180 «Wärmeschutz, Feuchteschutz und Raumklima in Gebäuden». Dieses Konzept ist vor allem interessant bei ungestörten Dachflächen. Sie ist aber auch interessant bei hochgedämmten Häusern, deren Fensterzargen leicht wirken, weil sie nur eine geringe Bautiefe aufweisen.

**VOR ALLEM BASISMODUL RELEVANT.** Für die Gebäudehülle ist vor allem das Basismodul relevant, und darin sind es in erster Priorität die Vorschriften zum winterlichen und sommerlichen Wärmeschutz. Dazu zählt auch die Bestimmung zum Höchstanteil nicht erneuerbarer Energien auf der Basis des Wärmebedarfs für Heizung und Warm-

wasser. Der Gesetzgeber schlägt dafür verschiedene Standardlösungen vor. Ein Teil sind haustechnischer Art (Wärmepumpen, Holzheizung), die anderen beziehen sich auf die Gebäudehülle (erhöhte Wärmedämmung, Sonnenkollektoren). Bei einem Einzelbauteilnachweis und der Standardlösung mit Lufterneuerung mit Wärmerückgewinnung oder Sonnenkollektoren muss der U-Wert unter  $0,15 \text{ W/m}^2 \text{ K}$  liegen. Bei der Standardlösung ohne Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sogar unter  $0,12 \text{ W/m}^2 \text{ K}$  (Einzelbauteilnachweis). Das Beispiel verdeutlicht auch die strengen gesetzlichen Anforderungen. ●



\* **OTHMAR HUMM**

Der Autor ist freier Fachjournalist und Geschäftsführer der Faktor Journalisten AG, Zürich.



Vereinbaren Sie eine Beratung: 0800 082 082

Betreiben Sie Ihr eigenes Kraftwerk. Mit einer Stromerzeugenden Heizung können Sie nicht nur Ihr Haus heizen, sondern gleichzeitig auch Strom für Ihren Eigenbedarf erzeugen. So wird die eingesetzte Primärenergie viel effizienter verwertet als bei anderen Heizungen und Kraftwerken. Wer zusätzlich Biogas verwendet, setzt auf eine erneuerbare Energie. [www.erdgas.ch/seh](http://www.erdgas.ch/seh)

**erdgas**   
Die freundliche Energie.

# Letzte Bewerterprüfung nach alter Ordnung

An der letzten ordentlichen Prüfung der Immobilien-Bewerter nach alter Prüfungsordnung vom vergangenen Dezember nahmen 83 Personen teil. 61 davon konnten am 19. Dezember 2012 in Zürich ihr Diplom entgegennehmen.



Gruppenbild: Die diplomierten Immobilien-Bewerter «Jahrgang 2012»; am Pult: Hans Rudolf Hecht, Leiter der Prüfungskommission.

ADRIAN WIPF\*

**PRÜFUNG.** An der Prüfung der Immobilien-Bewerter vom Dezember 2012 nahmen insgesamt 83 Prüflinge teil. Von diesen 83 bestanden 61, was eine erfreulich hohe Erfolgsquote von 74% bedeutet. Die teilnehmenden Frauen waren mit einem Anteil von etwa einem Viertel gegenüber den Männern zwar immer noch in der Minderheit, im Vergleich zu früheren Jahren ist deren Zahl aber deutlich gestiegen.

Bei dem Test handelte es sich um die letzte ordentliche Prüfung nach alter Prüfungsordnung. Als eine der wesentlichen Neuerungen gilt, dass ab diesem Jahr der Abschluss des Lehrgangs zusätzlich mit einem Diplomzusatz vom Bundesamt für Berufsbildung und Technologie für internationale Vergleichbarkeit honoriert wird.

**LEHRGANG.** Während im Ausland eine Ausbildung auf dem Niveau einer Matura Bedingung für die Teilnahme an der Prüfung ist, gewichtet die Schweiz hier die Praxi-

serfahrung höher und stellt diese Voraussetzung nicht zwingend. Man geht hierzulande davon aus, dass die Vorteile der berufsbegleitenden der universitären Ausbildung überwiegen.

Die Bewerber haben zurzeit meist einen kaufmännischen oder ökonomischen Hintergrund. Damit verbunden ist eine stark auf Mathematik bzw. auf wirtschaftswissenschaftliche Methoden gestützte Vorgehensweise ihrer Arbeit, was vermutlich in Zukunft sogar noch stärker gewichtet werden wird, als dies heute schon der Fall ist. Ebenso wichtig ist aber auch gerade in dieser Branche und in unserem dynamischen Markt die lebenslange Weiterbildung.

**PRÜFUNGSFEIER.** Die Feier fand im «Widder Saal» des Hotels Widder in Zürich statt. Ein innen spektakuläres Hotel, das über 25 Jahre in insgesamt acht historische Wohnhäuser integriert wurde – ein Paradebeispiel eines gelungenen Baus, in dem alte Bausubstanz mit modernem und edlem Stil ver-

bunden wurde. «The charme of the old and the convenience of the new».

Hans Rudolf Hecht, Leiter der Prüfungskommission und Inhaber der Hecht Immo Consult AG in Basel, gratulierte den erfolgreichen Absolventen im Namen des SVIT. Geehrt und mit einem kleinen Sonderpreis beschenkt wurden an diesem Abend die besten Kandidaten des Jahrgangs mit den folgenden, hervorragenden Noten: Corina Barmettler 5.0, Nadia Hess 5.0, Michael Neuschwander 5.2, Jürg Schnellli 5.4 und Marc Samir Wegelin 5.2. Herzliche Gratulation!

Nach der Ansprache und Verteilung der Notenausweise genossen alle Anwesenden den feinen Apéro riche – ein verdienter Abschluss nach der erfolgreichen Ausbildungszeit. ●

\*ADRIAN WIPF

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

# PROJEKT #3



**Abalmmo-Lösung**  
für Peikert Immobilien AG,  
Zug, umgesetzt und  
implementiert von  
Aandarta

« Wir sind vom Produkt Abalmmo und von der  
Fachkompetenz von Aandarta überzeugt – und würden  
uns deshalb noch einmal für die genau gleiche  
Kombination entscheiden. »

Claudio Dürger, Projektleiter EDV / Mitarbeiter Immobilienbuchhaltung,  
Peikert Immobilien AG, Zug

## **Aandarta – für effiziente Softwarelösungen im operativen Immobilien-Management**

Ein innovatives Produkt ist das eine.  
Optimierte Anwenderlösungen und  
konzeptionelle Leistungen das andere.  
Genau das bieten wir: mit **Abalmmo**,  
officeatwork und Dienstleistungen,  
die echten Mehrwert bringen.

Für mehr Qualität, mehr Sicherheit und  
wertvolle Kosten- und Zeitersparnisse.

**Intelligent massgeschneidert.**

Mehr zu  
PROJEKT #3  
[aandarta.ch](http://aandarta.ch)



  
**Aandarta**  
IMMOBILIEN • SOFTWARE • BERATUNG

Ihr Vertriebspartner für  
**ABAIMMO**  
abacus business software

# 6. Schweizer Shopping Center Forum & Swiss Council Congress

Radisson Blu Hotel, Zurich Airport  
Dienstag, 7. Mai 2013

Shopping Center  
**Forum**  
**2013**  
Switzerland

## ENTERTAINING SHOPPING CENTER

Der einzige Schweizer Fachkongress für  
die Shopping Center Industrie und  
für Professionals der Einzelhandels-  
immobilienbranche.



PATRONAT

Swiss Council of  
Shopping Centers  
**SCSC**

VERANSTALTER

**SCForum**

A MEMBER OF



**NEU:** Teilnehmer erhalten  
kostenlos das neue GfK -  
Shopping Center Buch im  
Wert von CHF 580.-

Online-Registration unter [www.sc-forum.ch](http://www.sc-forum.ch)

Hauptsponsor



Platin-Sponsor



Gold-Sponsor



Silber-Sponsor



Sponsoring Partners



Multimedia Partner



# Seminare und Tagungen der SVIT Swiss Real Estate School



**SEMINAR MIETRECHT «BEST PRACTICE» 07.05.2013**

Seminar zur Auffrischung bewährter Praktiken bei Verträgen und Verhandlungen. Sie festigen Ihre Kompetenz auf dem Gebiet der Vertragsgestaltung und dem Umgang mit Ihren Mietern bezüglich der rechtlichen Fragen. Sie können daraus Ihre Handlungen und Abläufe optimieren.

**PROGRAMM**

- Umgang mit Mietern bei Umbau
- Überwälzung der Kosten umfassender Überholungen
- Neue Gerichtsentscheide zum kleinen Unterhalt
- Kündigung wegen Zahlungsverzug und/oder Vertragsverletzung
- Vorgehen bei vorzeitiger Rückgabe der Mietsache
- Mietzinsherabsetzung wegen Baulärm vom Nachbargrundstück

**ZIELPUBLIKUM**

Neulinge in der Immobilienbewirtschaftung und erfahrene Fachleute, die ihr Wissen auffrischen möchten.

**REFERENTEN**

- Hans Bättig, Fürsprecher, Krneta Gurtner, Bern
- Dr. Beat Rohrer, Rechtsanwalt, Rohrer Müller Partner Rechtsanwälte, Zürich
- Dr. Armin Zucker, Rechtsanwalt, meyerlustenberger lachenal, Präsident des Verbands der Geschäftsmieter, Zürich

**DATUM**

Dienstag, 7. Mai 2013  
08.30 – 16.30 Uhr

**ORT**

Hotel Arte, 4600 Olten

**TEILNAHMEGEBÜHR**

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

**AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN**

Siehe Info auf dieser Seite.

**ANMELDE TALON**

Siehe unten.

**SÉMINAIRE 6<sup>e</sup> JOURNÉE ROMANDE DE LA LOCATION IMMOBILIÈRE: L'ACTUALITÉ DU DROIT DU BAIL 19.03.2013**

**Comment s'accommoder des imperfections du droit du bail**

Bien qu'il date de plus de vingt ans, le «nouveau» droit du bail suscite encore de belles controverses. Et, depuis deux ans, un nouveau code de procédure civile complique encore la donne. Sur cette base, une nouvelle jurisprudence se met progressivement en place. Les premiers arrêts de l'instance supérieure règlent des points importants. Ou malheureusement ne les règlent pas et ouvrent au contraire la porte à de nombreuses et épineuses controverses, comme c'est le cas pour une décision de janvier 2013 sur le fardeau de la preuve en matière de comparai-

son des loyers. Comment s'y retrouver ? La SVIT School vous invite à venir écouter les explications des avocats Bohnet, Conod et Siegrist qui ont une nouvelle fois accepté notre invitation à venir animer un séminaire qui ne désemplit pas depuis sa première édition en 2008.

**PUBLIC CIBLE**

Gérants immobiliers, propriétaires privés et institutionnels, avocats, notaires, architectes, ingénieurs, fiduciaires, experts fiscaux, experts-comptables, banquiers et tous les professionnels de l'immobilier qui veulent maîtriser le droit du bail.

**ORATEURS**

- Me François Bohnet, Etude KGG & Associés (Neuchâtel) | LL.M. Harvard Law School | Dr en droit | Professeur à l'Université de Neuchâtel | Co-directeur du Séminaire sur le droit du bail de l'Université de Neuchâtel
- Me Philippe Conod, Etude Conod Haldy Leuba & Marquis (Lausanne) | Dr en droit | Chargé de cours à l'Université de Neuchâtel | Co-directeur du Séminaire sur le droit du bail de l'Université de Neuchâtel
- Me Jean-Marc Siegrist, Etude Siegrist & Lazzarotto (Genève) | Ancien juge à la Chambre d'appel des baux et loyers (GE) | Chargé de cours à l'Institut d'Etudes Immobilières (IEI)

En partenariat avec le Séminaire sur le droit du bail de l'Université de Neuchâtel.

**DATE**

Mardi, 19 mars 2013  
08.15 – 16.00

**LIEU**

Beau-Rivage Palace, Lausanne

**PRIX DU SÉMINAIRE**

690 CHF (+TVA), 490 CHF (+TVA) pour les membres du SVIT Romandie. Sont compris : présentations des conférenciers sous format électronique, accueil café-croissants, pause café et repas de midi.

**INSCRIPTION**

Les inscriptions aux séminaires de la SVIT School se font désormais exclusivement sur [www.svit-school.ch/inscription](http://www.svit-school.ch/inscription)

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

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

**ANMELDE TALON FÜR SEMINARE UND TAGUNGEN**

**Tagesseminar Mietrecht «Best Practice»**  
am 07.05.2013

Frau  Herr

Name

Vorname

SVIT-Mitglied  Ja  Nein

Firma

Strasse/Nr.

PLZ/Ort

Telefon

E-Mail

Unterschrift



Bitte an folgende Anschrift senden oder faxen:  
SVIT Swiss Real Estate School AG, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich,  
Tel. 044 434 78 98, Fax 044 434 78 99, [info@svit-sres.ch](mailto:info@svit-sres.ch)

# Sachbearbeiterkurse und Branchenkunde KV der SVIT-Mitgliederorganisationen



## Die SACHBEARBEITERKURSE – ANGEPASST AN ARBEITS- UND BILDUNGSMARKT

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

### ☛ SACHBEARBEITERKURSE

#### SB1 BEWIRTSCHAFTUNGS- ASSISTENT/-IN SVIT

**SVIT Basel**  
24.04.2013 – 11.09.2013  
Mittwoch, 08.15 – 11.45 Uhr  
Prüfung: 18.09.2013  
NSH Bildungszentrum Basel

**SVIT Bern**  
13.05.2013 – 31.08.2013  
Montag, 18.00 – 20.30 Uhr und  
Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr  
Feusi, Bern

**SVIT Ostschweiz**  
Start 13.08.2013  
Dienstag und Donnerstag  
18.00 – 20.30 Uhr  
St. Gallen

**SVIT Zürich**  
08.04.2013 – 26.06.2013  
Montag und Mittwoch  
18.00 – 20.45 Uhr  
Zürich-Oerlikon

19.08.2013 – 18.11.2013  
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 Zürich**  
20.08.2013 – 26.11.2013  
Dienstag, 18.00 – 20.45 Uhr und  
5x Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr  
Zürich-Oerlikon

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

**SVIT Basel**  
25.09.2013 – 20.11.2013  
Mittwoch, 08.15 – 11.45 Uhr  
Prüfung: 27.11.2013  
NSH Bildungszentrum Basel

**SVIT Bern**  
25.04.2013 – 20.06.2013  
Donnerstag, 18.00 – 20.30 Uhr  
Feusi, Bern

**SVIT Ostschweiz**  
Start 18.06.2013  
Dienstag und Donnerstag

**SVIT Ticino**  
settembre – novembre 2013  
giovedì, ore 18.00 – 20.30

**SVIT Zürich**  
08.04.2013 – 24.06.2013  
Montag, 18.00 – 20.45 Uhr  
Zürich-Oerlikon

11.11.2013 – 09.12.2013  
Montag, 14.30 – 20.45 Uhr  
Zürich-Oerlikon

#### SB4 LIEGENSCHAFTSBUCH- HALTUNGS-ASSISTENT/-IN SVIT

**SVIT Basel**  
Modul 1: 04.12.2013 – 22.01.2014  
Modul 2: 29.01.2014 – 26.03.2014  
Mittwoch, 08.15 – 11.45 Uhr  
Prüfung: 02.04.2014  
NSH Bildungszentrum Basel

**SVIT Bern**  
Modul 2: 26.03.2013 – 07.05.2013  
Dienstag, 18.00 – 20.30 Uhr

**SVIT Ostschweiz**  
Modul 1: Start 02.04.2013  
Dienstag und Donnerstag  
Modul 2: Start 21.05.2013  
Dienstag und Donnerstag

**SVIT Zürich**  
Modul 1: 14.05.2013 – 09.07.2013  
Dienstag, 18.00 – 20.45 Uhr  
Modul 2: 26.08.2013 – 04.11.2013  
Montag, 18.00 – 20.45 Uhr  
Zürich-Oerlikon

#### SB5 IMMOBILIENBEWERTUNGS- ASSISTENT/-IN SVIT

**SVIT Zürich**  
20.08.2013 – 03.12.2013  
Dienstag, 18.00 – 20.45 Uhr und  
4x Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr  
Zürich-Oerlikon

**SVIT Ostschweiz**  
Start 24.08.2013  
Samstag, 08.30 – 12.30 Uhr  
St. Gallen

### ☛ COURS D'INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

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

### ☛ SRES BILDUNGSZENTRUM

Die SVIT Swiss Real Estate School (SVIT SRES) koordiniert alle Ausbildungen für den Verband. Dazu gehören die Sachbearbeiterkurse, Lehrgänge für Fachausweise und in Immobilien-treuhand. Einen weiteren Schwerpunkt bilden die Kurse zum Buchhaltungsspezialisten SVIT sowie Seminare und Tagungen für die ganze Immobilienbranche.

### SACHBEARBEITERKURSE SVIT

- Bewirtschaftungsassistent für Mietliegenschaften
- Bewirtschaftungsassistent für Stockwerkeigentum
- Liegenschaftsbuchhaltungsassistent
- Vermarktungsassistent
- Immobilienbewertungsassistent

### LEHRGÄNGE FACHAUSWEISE

- Bewirtschaftung FA
- Bewertung FA
- Vermarktung FA
- Entwicklung FA

### LEHRGANG IMMOBILIEN- TREUHAND

### MASTER OF ADVANCED STUDIES IN REAL ESTATE MANAGEMENT

Jährlicher Beginn im Herbst an der Hochschule für Wirtschaft Zürich ([www.fh-hwz.ch](http://www.fh-hwz.ch))

weitere Informationen:  
**SVIT Swiss Real Estate School AG**  
Puls 5, Giessereistrasse 18  
8005 Zürich  
T 044 434 78 98  
[www.svit-sres.ch](http://www.svit-sres.ch)

### Für die Romandie

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

### In Ticino

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

oder bei den regionalen Lehrgangseleitungen in den SVIT-Mitgliederorganisationen.



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

Die regionalen Lehrgangslösungen beantworten gerne Ihre Anfragen zu Sachbearbeiterkursen und dem Lehrgang Immobilien-Bewirtschaftung. Für Fragen zu den Lehrgängen in Immobilien-Bewertung, -Entwicklung, -Vermarktung und zum Lehrgang Immobilienreuehand 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, Fabienne Bangerter, 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

**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**

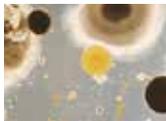
Zuständig für Interessenten aus den Kantonen GL, GR, SH, SZ (nur March und Höfe) sowie ZH: SVIT Swiss Real Estate School c/o SVIT Zürich, Siewerdstrasse 8, 8050 Zürich, T 044 200 37 80, F 044 200 37 99, svit-zuerich@svit.ch

**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

**Schimmelpilz oder Raumgift ?**

Ihr Spezialist für eine professionelle und nachhaltige Sanierung!



**SPR Schweiz**

Verband Schimmelpilz- und Raumgiftsanierung

- Top ausgebildete Mitglieder
- Sehr hohe Fachkompetenz der Mitglieder
- Neueste Technologie
- Stark vernetzt

Weitere Infos unter [www.sprschweiz.ch](http://www.sprschweiz.ch)

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

**Wassermelder**



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

**BAUMPFLEGE**

baumART



Pflege und Diagnose für den Baum

**Konzept und Umsetzung durch den dipl. Baumpflugespezialisten mit eidg. Fachausweis**

- Gutachten und Sicherheitskontrollen basierend auf Widerstandsmessung und Schalltomografie
- Pflegemassnahmen nach biologischen Grundsätzen
- Standort- und Objektschutz auf Baustellen, gestützt auf pneumatischer Wurzelortung
- Standortspezifische Jungbaumpflege

**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

[www.baumpflege-baumart.ch](http://www.baumpflege-baumart.ch)

## Service Plus – das Servicepaket für Ihre Liegenschaft

Weitere Infos unter [upc-cablecom.ch/serviceplus](http://upc-cablecom.ch/serviceplus)



## Mehrwert für Ihre Liegenschaft: der HD-Kabelanschluss mit noch mehr Leistung

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.

### Alle Vorteile des HD-Kabelanschlusses:

- Analoges und neu digitales Fernsehen direkt aus der Kabeldose – ohne Set Top Box
- Viele Sender in garantierter HD-Qualität
- Empfang der Sender in jedem Raum mit Kabeldose möglich
- Neu mit 2'000 Kbit/s kostenlos im Internet surfen
- Gleichzeitige Nutzung unserer Produkte ohne Qualitätseinbussen

Für schnelleres Surfen mit bis zu 150'000 Kbit/s, noch mehr digitaler TV-Unterhaltung und attraktiven Telefonie-Angeboten ist der HD-Kabelanschluss der perfekte Zugang.



HD-Kabelanschluss

=



Digital TV

+



Internet

+



Phone

Weitere Infos unter **0800 66 88 66**  
oder [upc-cablecom.ch/kabelanschluss](http://upc-cablecom.ch/kabelanschluss)



upc cablecom

Mehr Leistung, mehr Freude.

Suchen Sie **eine Nachfolgeregelung/einen Käufer für Ihre kleine Immobilienverwaltung/-beratung** im Raum Zürich? Ich bin eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, habe einige Jahre Erfahrung in verschiedenen Bereichen der Branche vorzuweisen und bin motiviert etwas Neues in Angriff zu nehmen. Über Ihre Zuschrift und ein erstes Gespräch freue ich mich sehr.  
Inserat7050@gmail.com



Zur Unterstützung unseres Bewirtschaftungsteam suchen wir nach Vereinbarung eine/n motivierte/n

### **Liegenschaftsbewirtschafter/in (100 %)**

Durch die langjährige Immobilien- und Finanzerfahrung sind wir in der Lage, für unsere Kunden maßgeschneiderte Lösungen zu erarbeiten. Modernste Technik und Software, kombiniert mit dem fundierten Know-how, ermöglichen uns, den administrativen Aufwand effizient zu bewältigen und bei komplexen Problemstellungen erfolgreiche Ergebnisse zu erzielen.

Sie verfügen über eine kaufmännische Ausbildung, Bewirtschaftungserfahrung oder eine Weiterbildung im Bereich Immobilienbewirtschaftung und bringen höfliche Umgangsformen, analytisches Denken sowie Officekenntnisse mit. RIMO R4 Kenntnisse würden wir schätzen.

Ihr Aufgabenbereich umfasst das selbständige Betreuen von Stockwerkeigentümergeinschaften, Führen von Versammlungen sowie administrative Verwaltungstätigkeiten.

Ein höchst motiviertes Team, zeitgemäße Sozialleistungen und ein moderner Arbeitsplatz in Schaffhausen warten auf Sie. Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Bewerbung mit Lebenslauf per Mail.

Bührer & Partner Immobilien AG · Patrick Bührer  
Rheinweg 4 · 8201 Schaffhausen  
Tel. +41 52 675 50 80 · pb@buehrerpartner.ch

# Sicherheit und Brandschutz auf dem Bau

► **140°-Elektro-RWA-Öffnungsvorrichtungen (Abb.1) gewährleisten einen optimalen Rauchabzug im Brandfall. Angetrieben von geprüften 24 VMotoren ist eine rasche Öffnung auch bei Schneelasten garantiert. Die bewährte Kuppelkonstruktion wird für diese Anwendung gezielt verstärkt und garantiert somit langfristig einwandfreie Qualität. Norm SN EN 12101-2.**

Um eine optimale Sicherheit auf Ihrem Gebäude zu gewährleisten versehen wir unsere Lichtkuppeln und Lichtbänder mit Durchsturzgittern (Abb.2). Diese sind aus Stahl verzinkt oder in RAL-Farben lackiert erhältlich und sind für alle Grössen lieferbar. Die Maschengrösse beträgt in der Regel 10 x 10 cm und entsprechen so den SU-VA-Vorschriften. Der Einsatz von anderem Zubehör wie Lüftungsvorrichtungen, Beschattungen usw. wird durch die Gitter nicht beeinträchtigt.

Die Rauchabzugs-Dunkelklappe (Abb.3) aus Polyester ist mit PU-Schaum isoliert und verfügt über einen u-Wert von 0,39 W/m<sup>2</sup>K. Die lichtundurchlässigen Dunkelklappen sind innen weiss, aussen grau beschichtet und werden auf den passenden Aufsatzkranz montiert. Zum Öffnen im Brandfall stehen diverse 24 V-Antriebe zur Verfügung. Hervorragend geeignet sind Zahnstangen-Antriebe oder Linearantriebe. Die Auslösung kann manuell (Alarm-Taster) oder mittels einem Rauchmelder erfolgen. In beiden Fällen kann dank einer Steuerung mit objektspezifischen Akkumulatoren auch bei Netzunterbrüchen die Funktion garantiert werden.

**UNSERE DIENSTLEISTUNGEN.** Lieferung und Montage von Tageslichtsystemen. Inbetriebnahmen und Wartungen von RWA-Anlagen.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
ISBA AG, CH-4222 Zwingen  
www.isba.ch



ANZEIGE

DACHHOH

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.

## RohrMax-Wettbewerb: Fachwissen ist gefragt

► **Im 2013 – dem grossen Jubiläumsjahr – verlost RohrMax drei tolle Preise. Mitmachen und mit etwas Glück das Ferienbudget aufrunden.**

Im 2013 feiert RohrMax sein 40-jähriges Bestehen. Zu Beginn der 70er-Jahre ein Kleinstbetrieb, hat sich das Unternehmen über die Jahrzehnte zu einem innovativen Profi und zu einem der grössten Rohrreiner in der Schweiz entwickelt. Er ist der Partner von Immobilienverwaltern und Hauswarten bei Problemen im und ums Rohr. Man darf sagen, RohrMax kennt die Probleme seiner Kunden und engagiert sich laufend, noch umfassendere Lösungen anzubieten – von der Abwasserrohrreinigung über Wartungsverträge, Kanal-TV und Sanierung bis zur Reinigung von Lüftungsrohren.

**DER OBERMAX IST EINE FRAU.** Die Rohrreinigung resp. Rohrsanierung ist eine männerdominierte Branche und doch ist bei RohrMax der OberMax eine Frau. Eve Schmidt (Bild) ist gelernte Betriebsökonomin und seit ihrer Kindheit mit RohrMax verbunden. Sie ist eine von fünf Töchtern

des RohrMax-Gründers Kurt Schmidt – und seit 1. September 2005 dessen Nachfolgerin an der operativen Spitze des Unternehmens.

**WETTBEWERB.** Zu seinem Jubiläum hat RohrMax einen attraktiven Wettbewerb lanciert: Wer mehr erfahren will, findet Informationen und Teilnahme-Möglichkeit auf [www.rohrmax.ch](http://www.rohrmax.ch) oder kann telefonisch eine Info-Karte anfordern. Mit etwas Glück sind 2000 Franken in Form von Reisegutscheinen zu gewinnen. Die Glücksfee zieht jeweils Ende April, Juni und Oktober 2013 den glücklichen Gewinner.

Die Wettbewerbsfrage lautet:  
An welche Abwasserleitung ist ein WC angeschlossen?

- Sickerleitung?
- Waschküchenablauf?
- Fallstrang?

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

RohrMax AG,  
Werkstrasse 9, CH-8627 Grüningen  
Tel. 0848 852 856  
Fax 0848 460 460  
[info@rohrmax.ch](mailto:info@rohrmax.ch)



RohrMax feiert sein 40-jähriges Bestehen und drückt die Daumen.



Gewinner 2010: Swisscom Business Award als «Mobilstes Unternehmen der Schweiz»

## Urban wohnen und die Natur geniessen

► **«Städtisches Wohnen im Grünen» – das verspricht die Überbauung Riedpark in Zug. Das Projekt verzahnt in gelungener Weise eine dichte Bauweise mit dem umgebenden Grünraum.**

In der rasch wachsenden Wirtschaftsregion Zug ist Bauland knapp und teuer. Nur folgerichtig ist daher, dass Bauherren eine möglichst hohe Ausnutzung ihres Terrains anstreben. Dass eine dichte Bauweise jedoch keineswegs auf Kosten der Qualität gehen muss, zeigt die Wohnüberbauung Riedpark. Das Projekt ist eine Gemeinschaftsarbeit der beiden Zürcher Architekturbüros EM2N und Müller Sigrist Architekten. «Bei der Planung war es uns besonders wichtig, die Siedlung möglichst mit dem angrenzenden Grüngürtel zu verzahnen», erklärt Architekt Gerry Schwyter vom Büro EM2N. Die Planer achteten darauf, im neu entstehenden Quartier die Erschliessungs- und Erholungsflächen bewusst unterschiedlich zu behandeln und den Fokus der Bewohner auf die ausgedehnten Grünbereiche zwischen den Häusern zu lenken.

**DEN FOKUS AUF DIE NATUR GERICHTET.**

Um dies zu erreichen, wurden die Bauten in Form eines Mäanders in das mehr als 30 000 Quadratmeter grosse Grundstück gelegt. Die mit Hartbelägen ausgestatteten Erschliessungs-

zonen konzentrieren sich alle auf die urbane, hofartige Rückseite der Gebäude. So ziehen sich die Grünzungen, die aus dem angrenzenden Naturraum herauszuwachsen scheinen, weit in das Quartier hinein. Die Loggien der einzelnen Wohnungen wurden auf diese Parklandschaft ausgerichtet. Auch die Wohnräume orientieren sich auf die Grünbereiche hin, sodass die Natur beim Wohnen stets sehr bewusst wahrgenommen wird. Auf den Grünflächen wachsen Bäume und Schilfpflanzen wie in der benachbarten Riedlandschaft. Durch die ganze Siedlung führen Spazierwege, die in das öffentliche Fusswegnetz integriert wurden. Auf nierenförmigen Inseln sind Spielplätze und andere Aufenthaltszonen angeordnet, um den Grünraum erlebbar zu machen.

**FASSADE BIETET OPTISCHE REIZE.** Bei der Fassadengestaltung wurde darauf geachtet, dass das mäandrierende Band der Baukörper für das Auge aufgelockert wird. Die Staffelung der Fassade und der Kontrast zwischen dem hellen Sichtbeton und den dunklen Tönen des eloxierten perforierten Aluminiumblechs brechen optisch die Erscheinung der Baukörper. Diese sind bis fünf Etagen hoch und stehen dicht. Je nach Lichteinfall werden die grösstenteils dunklen Farbtöne in dieser Materialisierung anders wahrgenommen und verleihen der Siedlung ein edles Gepräge.



Gegenwärtig wird die zweite von drei Etappen des Projekts realisiert. Diese umfasst 63 Miet- und 27 Eigentumswohnungen, die ab Herbst 2013 bezogen werden. Im Endausbau wird der «Riedpark» 220 Wohneinheiten umfassen. Für die Erschliessung der Gebäude war der Aufzug Winner von AS Aufzüge die optimale Lösung. Die serienmässig erhältliche Spezifikation mit den über Eck angeordneten Türen erfüllte exakt die Anforderungen der Planer. «Die Zusammenarbeit mit AS funktionierte vorbildlich», sagt Hanspeter



Hug, der das Projekt auf der Seite der Bauherrin Hammer Retex AG leitete. Die gute Arbeitsvorbereitung sowie die termingerechte und präzise Ausführung hätten zu einem überzeugenden Resultat geführt.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

AS Aufzüge AG  
Friedgrabenstrasse 15  
8907 Wettswil  
Tel. 044 701 84 84  
[as-wet@lift.ch](mailto:as-wet@lift.ch)  
[www.lift.ch](http://www.lift.ch)

## Eine neue Ölheizung war die beste Lösung

Im Landhaus in Oberrohrdorf der Familie Härrli musste die alte Ölheizung ersetzt werden. Die Wärmeversorgung des Hauses und eines grossen, angebauten Wintergartens wird über zwei unabhängig geregelte Fussbodenheizkreise sichergestellt. Diese beiden Gruppen mussten auch nach der Sanierung individuell geregelt werden können. Bevor sich der Hausbesitzer für eine Lösung entschied, liess er sich von Fachleuten über die verschiedenen Möglichkeiten informieren. Nebst dem Ersatz durch eine neue Ölheizung stand auch der Einsatz einer Wärmepumpe und einer Pelletsheizung zur Diskussion. Nach einer umfangreichen Beurteilung und Abwägung aller Vor- und Nachteile fiel der Entscheid zu Gunsten einer neuen Ölheizung.

Es waren mehrere Faktoren, die diesen Entscheid beeinflussten. Der Einbau einer Wärmepumpe mit Erdsonden zeigte sich aus finanziellen Gründen nicht als Ideallösung. Die bautechnischen Umtriebe die ein solcher Einbau verursachen, dies vor allem für das Bohren und Versetzen der Erdsonden im gepflegten Garten, wollte der Hausbesitzer nicht auf sich nehmen.

Ein wichtiges Element der Beurteilung war das Vorhandensein eines noch intakten Heizöltanks mit einem Inhalt von 7 000 Litern. Der Tankraum hätte zwar, nach einem Umbau, als Lager für Holzpellets dienen können. Man beurteilte es als unvernünftig, den Tank mit einer relativ hohen Kostenfolge auszubauen und zu entsorgen. Die Möglichkeit, mit dem vorhandenen Tankinhalt, nun nach der Sanierung und bei geringerem Heizölbedarf für mehrere Jahre Brennstoff lagern zu können und damit auch die Möglichkeit zu haben, auf den Einkaufszeitpunkt und den Brennstoffpreis Einfluss zu nehmen, präsentierte sich als starkes Argument. Mit dem Einbau einer neuen Ölheizung wurde eine preisgünstige Variante gewählt, die auch in Sachen bautechnischem Aufwand eine ideale Lösung bot.

**DER WEISHAUPT THERMO CONDENS PRÄSENTIERTE SICH ALS ÜBERZEUGENDE LÖSUNG.** Im Rahmen der Analyse der verschiedenen Varianten und möglicher Geräte, wurde der Hausherr auf den neuen Ölkondensationskessel Thermo Condens von Weishaupt aufmerksam. Er war von Anfang an vom technischen Konzept des Kessels, seiner Ausführungsqualität und seiner regeltechnischen Möglichkeiten überzeugt. Die hohe Wärmeleitfähigkeit des Aluminiumwärmetauschers und die speziell geformten Abgaskanäle sorgen für einen effizienten Wärmeaustausch an das Heizsystem. Eine raffinierte Abgasführung ermöglicht

die Abkühlung der Abgase bis zur Kondensation. So wird zusätzlich die Energie die im Wasserdampf enthalten ist, genutzt. Der Wärmeinhalt des Brennstoffes kann so bis fast zu 100% genutzt werden.

Einen wesentlichen Anteil an die hohe Effizienz leistet auch der eingebaute Zweistufen- Blaubrenner, mit dem in der Praxis mehrfach bewährten Weishaupt Pur-Flam System. Die benötigte Ölmenge wird durch eine Zweistufenpumpe gefördert. Die Verbrennungsluft fördert für beide Laststufen ein Gebläse, welches durch einen drehzahlgesteuerten Motor angetrieben wird. Dank dem Zweistufenbetrieb kann die Leistung dem saisonal wechselnden Energiebedarf angepasst werden. Eine konstant saubere Verbrennung mit niedrigen Emissionswerten und ein hoher Wirkungsgrad sind somit über die gesamte Heizperiode gewährleistet.

Die Steuerung und Regelung bildet einen wichtigen Bestandteil des Thermo Condens. Die im Schaltfeld des Kessels eingebaute Zentraleinheit erfüllt die Anforderung, dass zwei Heizkreise unabhängig angesteuert und geregelt werden können. Die Schaltbefehle für die einzelnen Gruppen werden von Kommunikationsmodulen, die jedem Heizkreis zugeordnet sind, übermittelt. Meldet als Beispiel das Modul im Wintergarten, dass die gewünschte Raumtemperatur erreicht ist, wird nicht nur über das Mischventil die Wärmezufuhr unterbrochen. Auch die Heizungspumpe für diesen Heizkreis wird in diesem Fall ausgeschaltet, womit ein zusätzliches Stromsparpotenzial genutzt werden kann.

Ein zusätzliches Warmwassermodul ergänzt die Regelanlage und sichert die bedarfsgesteuerte Warmwasseraufbereitung. Als besonderer Vorteil der im Thermo Condens eingebauten Regelung erweist sich die Möglichkeit, der externen Datenkommunikation. Die Fernsteuerung der Anlage, die Überwachung der einzelnen Funktionen, die Datenabfrage über die verschiedenen Betriebszustände wie zum Beispiel der Ölverbrauch, sind mit einem Personal Computer jederzeit möglich.

**SICHERHEIT WIRD IM THERMO CONDENS GROSS GESCHRIEBEN.** Für Jürg Härrli war bei der Produktwahl auch entscheidend, dass der Thermo Condens über ein innovatives Sensoriksystem verfügt. Verschiedene Betriebsabläufe werden permanent überwacht und die optimale Funktion sich verändernden Voraussetzungen angepasst. Als Beispiel aus dem vielfältigen Programm sei der Temperaturfühler für die Ansaugluft genannt. Auch bei



Der Einbau eines Thermo Condens von Weishaupt erwies sich als die zweckmässigste Sanierungsvariante. Foto Härrli



Ein neuer Ölkondensationskessel versorgt das Landhaus und den Wintergarten mit Wärme. Foto Härrli

unterschiedlicher Lufttemperatur wird dafür gesorgt, dass die für den Brenner notwendige Luftmenge konstant angesaugt wird.

**EINFACHER EINBAU IN BESTEHENDE ANLAGEN.** Bei Heizungssanierungen stellt sich oft die Frage der optimalen Integration der neuen Geräte in die vorhandene Anlagen. Auch bezüglich Transport und Aufstellen sowie der Einbindung in die bestehende Anlage hat der Thermo Condens einiges zu bieten. Für den Anschluss des Zweistufenbrenners an den Öltank genügt die Verlegung der Ölleitung zwischen Tank und Kessel. Ein Ölfilter mit Luftabscheider und ein Ölbsperrventil sind im Gerät bereits eingebaut. Luft- und Abgasseitig wird der Thermo Condens mit einem Doppelrohr aus Kunststoff angeschlossen. Ein eingebauter Geräuschdämpfer sorgt für absolute Laufruhe. Vormontierte

Anschlussgruppen, mit Umwälzpumpe, Mischventil, Thermometer und kompakter Isolation ermöglichen eine saubere und rasche Einbindung in das bestehende Heizsystem. Wie Jürg Härrli im Gespräch über die Sanierung bestätigt, ist er von seiner neuen Heizung voll des Lobes. Sie funktioniert tadellos, läuft praktisch geräuschlos und versorgt das Haus mit sparsam erzeugter Wärme. Die Information über den geringen Ölverbrauch, welche im Reglermodul abgerufen werden kann, bestätigt diese Aussage.

**WEITERE INFORMATIONEN:**

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

# Schweizer Shopping Center Kongress vom Dienstag, 7. Mai 2013

**NEUES PROGRAMM FÜR DEN FÜHREN- DEN FACHKONGRESS DER SCHWEIZ.** Der Schweizer Shopping Center Kongress unter dem Patronat des SCSC, Swiss Council of Shopping Centers ist nach 5 Jahrgängen der führende Jahreskongress der Shopping Center- und Einzelhandelsindustrie. Am 7. Mai 2013 wird das Marktforschungsinstitut GfK Switzerland AG erstmals die neuen Marktdaten der Schweizer Shopping Center Industrie bekanntgeben. Herr Thomas Hochreutener, Direktor Handel bei GfK wird dabei auch die Themen Expansion und Neuentwicklungen unter die Lupe nehmen und kritisch analysieren. Die Teilnehmer am Kongress erhalten zudem das neue Jahrbuch SHOPPING CENTER SCHWEIZ im Wert von 580 Franken kostenlos überreicht.

**AKTUELLE MARKTDATEN AUS ERSTE HAND.** Prof. Dr. Jan-Egbert Sturm (43), Konjunkturforscher an der ETH Zürich wird «zur konjunkturellen Lage der Nation» sprechen und dabei die Eurokrise und die Frankenkursentwicklung analysieren und kommentieren. Mit Spannung wird dabei sein Ausblick auch auf das Jahr 2014 erwartet.

Dem Kongress ist es in den letzten Jahren immer wieder gelungen, bekannte Persönlichkeiten als Referenten einzuladen: So präsentierten

u.a. Stararchitekt Daniel Libeskind, GDI-Trendscout David Bosshart und Entertainmentexperte Christian Mikunda ihre Visionen über die Zukunft der Shopping Center Industrie.

**FÜHRENDE BRANCHEN-EXPERTEN AM KONGRESS VOM 7. MAI 2013.** Der Kongress präsentiert auch im neuen Jahr die führenden Persönlichkeiten der Branche: Als Keynote-Speaker werden Dipo. Ing. Roland Mack, Gründer und Inhaber des Europapark in Rust sowie Präsident der World Leisure Parks, IAAPA, einen spannenden Einblick zum Thema Entertainment und Kommerz geben. Die Shopping Center Industrie hat in den letzten Jahren erkannt, dass der Kunde unterhalten werden will. Das Shopping Erlebnis wird in einem Shopping Center geboten und diesem Anspruch muss in Zukunft starker Rechnung getragen werden.

Gespannt dürfen die Kongressteilnehmer auf Peter Lehmann, CIO der SPS, Swiss Prime Site AG sein, die grösste Immobilienfirma der Schweiz wird einen Einblick in Ihr Erfolgsgeheimnis geben. Thematisiert wird auch die verschiedenen Nutzungskonzepte für Immobilien als Einzelhandelsstandort. Der grösste Outlet-Guru der Schweiz Silvio Tarchini, Inhaber des FOX TOWN in Mendrisio wird über seine Erfolgsgeschichte reden und Dr.



Joachim Will, Inhaber ecostra GmbH stellt die Vorteile von einem «Value Center» zu einem klassischen «Outlet Center» vor.

**MODERATION VON KATJA STAUBER VOM SCHWEIZER FERNSEHEN.** Der Kongress wird im 2013 zum zweiten Mal von Katja Stauber moderiert. Sie moderiert die Tagesschau seit über 20 Jahren und wird auch am neuen Kongress mit ihrer charmanten Art Akzente setzen. [www.sc-forum.ch](http://www.sc-forum.ch).

**WEITERE INFORMATIONEN:** SCSC, Swiss Council of Shopping Centers  
Herr Marcel Stoffel, Geschäftsführer  
Postfach 3119  
8301 Glattzentrum b. Wallisellen  
[info@scsc.ch](mailto:info@scsc.ch)

**INFORMATIONEN ZUM KONGRESS:**  
Herr Jan Tanner, Präsident  
[Jan.tanner@scsc.ch](mailto:Jan.tanner@scsc.ch)  
079 – 477 7001

**AGENDA:**  
6. Schweizer Shopping Center Kongress

Dienstag, 7. Mai 2013  
Hotel Radisson Blu  
Zurich-Airport  
[www.sc-forum.ch](http://www.sc-forum.ch)

Member of  
**Swiss Council of Shopping Centers**  
**SCSC**

**EARLY BIRD REGISTER NOW:** [www.sc-forum.ch](http://www.sc-forum.ch)



## Die Telefonzentrale ist die Visitenkarte der Firma

► **Nicht umsonst heisst es: Der Empfang ist die Visitenkarte der Firma. Und da in vielen Fällen die Person am Empfang auch die meisten eingehenden Telefonanrufe entgegennimmt, ist Freundlichkeit und Hilfsbereitschaft das A und O. Aber nicht nur die Einstellung zählt, sondern auch die Technologie. Hier bietet Aastra vielfältige Instrumente, die das Empfangsleben vereinfachen.**

Die Telefonzentrale und die Rezeption sind die zentralen Kommunikationspunkte in Ihrem Unternehmen und damit eine wichtige Schnittstelle zwischen Ihnen und Ihren Kunden bzw. Geschäftspartnern. Sorgen Sie dafür, dass Sie über die bestmöglichen Anwendungen und Tools verfügen, um interne und externe Anrufer und Besucher zu betreuen, die Produktivität der Telefonzentrale zu erhöhen und Ihren Kunden rund um die Uhr zur Verfügung zu stehen.

Aastra bietet Ihnen exzellente Funktionen zum Bearbeiten von Anrufen. Diese Tools ermöglichen Ihnen, Ihre Kunden und Besucher schneller und persönlicher zu betreuen. Ihre Empfangsmitarbeitenden und Telefonis-

ten können so fundierter informieren, schneller antworten und eingehende Anrufe von Kunden sowie Besuche besser steuern. Aastra Attendant ist komplett in die Aastra Collaboration-Suite integriert und stellt, plattformunabhängig, eine Vielzahl von Funktionen zur Verfügung.

**ANRUFENDE HERZLICH WILLKOMMEN!** Das Verwalten einer Telefonzentrale kann sehr anspruchsvoll sein. Mit den Aastra Bedienungs- und Qualitätsanwendungen für Telefonzentralen lassen sich Echtzeit- und historische Daten zum Telefonzentralenverkehr erfassen und auswerten, um so die Leistung der Mitarbeitenden, also die Anrufbehandlung und -lenkung, zu analysieren. Die Anwendungen ermöglichen die Erstellung flexibler Berichte und die zentrale oder lokale Verwaltung, und sie bieten benutzerfreundliche webbasierte Berichtstools sowie Wallboard-Statistiken. Um die Belastung von Telefonzentrale und Empfang durch Anfragen interner Mitarbeitender zu reduzieren, bietet Aastra Anwendungen, die die Mitarbeitenden in die Lage versetzen, sich selbst zu helfen, wie beispielsweise CMG Speech. Diese Anwendung vervollständigt die CMG-Suite durch automatisierte Self-Service-Funktionen



für die Bedienung am Telefon. Dadurch, dass der Vermittlerplatz durch automatisierte Funktionen ergänzt wird, verbessert sich die Service-Qualität sowohl für Unternehmensmitarbeitende als auch für Anrufer. Gleichzeitig werden die Mitarbeitenden entlastet, so dass sie sich auf die Aufgaben konzentrieren können, die den direkten Kundenkontakt betreffen.

Aastra Besucheranwendungen ermöglichen die Bereitstellung einer ausgeklügelten Managementroutine, die Ihren Besuchern vermittelt, dass sie

willkommen sind. Die Anwendung kommt dabei allen Beteiligten zugute, von den gastgebenden Mitarbeitenden über die Mitarbeitenden in der Telefonzentrale und an der Rezeption bis zu den Besuchern, egal, ob Kunde oder Geschäftspartner.

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

## Nachhaltige Projektentwicklung für mehr Schweizer Lebensqualität

► **Wenn sich Mettler2Invest ans Werk macht, kann sich nicht nur der Bauherr freuen. Auch die Region profitiert von den Projekten. Ganz aktuell: In Pratteln wie in Altstätten wird viel lebenswerter Wohnraum entstehen, sowie grosszügige Flächen für Gewerbe und Büros. Mit guter Verkehrsanbindung und hohem Freizeitwert. Ideal für alle Generationen.**

Glück wird überschätzt. Erfahrung, Know-how und ein gutes Netzwerk zu verlässlicher Partner sind dagegen unschätzbar wertvoll: über die Jahre wächst ein dickes Polster aus Vertrauen. Aber auch darauf verlässt sich Mettler2Invest nie blind. Zur Sicherheit dient ein internes Managementsystem, das vollständig in die Prozesse integriert ist und Transparenz schafft. Ein Schlüssel für zufriedene Kunden, Partner und den Erfolg exzellenter Projekte.

**DIE WOHN- UND GEWERBEÜBERBAUUNG «VIERFELD».** Energiestadt Pratteln, eine Kombination aus gemüthlicher Dorfatmosphäre und Industriestandort. Hier liegt ein Areal von rund 25 000 m<sup>2</sup>, das die beiden Grundeigentümer, Häring & Co. AG und Coop Schweiz, in vier Baufelder aufgeteilt haben und einen Investorenwettbewerb durchführten. Zusammen mit der Helvetia Versicherung und der Migros

Pensionskasse erhielt Mettler2Invest den Zuschlag für den Landkauf. Fortan übernimmt M2I als Totalund Generalunternehmer die Gesamtprojektverantwortung für die Überbauung.

Auf dem «vierfeld» entstehen rund 350 Wohnungen und 9 000 m<sup>2</sup> Büroflächen. Im Baufeld A der Schweizerischen Mobiliar Asset Management speziell fürs Alter: in Zusammenarbeit mit der Senevita AG, Bern, wird für die drei Sockelgeschossnutzungen ein Pflegeheimkonzept entwickelt. In den darüber liegenden



Der «helvetia tower» mit einer Höhe von 75 Metern – das neue Markenzeichen von Pratteln. Die Fassadengestaltung verantworten Nissen Wentzlaff Architekten aus Basel.

Stockwerken entstehen altersgerechte Wohnungen mit günstiger Anbindung zu den Angeboten des Pflegeheims. Baufeld D fürs Auge: 128 attraktive Wohnungen im «helvetia tower» bieten eine einzigartige Aussicht über ganz Pratteln und die Rheinebene. Hier sind ausserdem Flächen für Büros vorgesehen. Alle Gebäude werden im Minergiestandard gebaut.

Als moderner Treffpunkt plant das gesamtverantwortliche Architekturbüro Otto + Partner AG aus Liestal vor dem Gebäude ein öffentlicher Platz. Im Erdgeschoss bieten sich darum Verkaufsflächen, Cafés oder Restaurants an. Durch die Bahnhofsnahe ist das Areal perfekt an den öffentlichen Verkehr angebunden.

**DAS NEUE «FREIHOF AREAL»** Im malerischen Altstätten entsteht durch M2I ein Neubau, der den Auftakt zur historischen Altstadt bilden wird. Das «Freihof Areal» am Rathausplatz – eine anspruchsvolle Entwicklung. Auch kulturell, da die gesamte Neugestaltung des Zentrums um das Rathaus die Attraktivität von Altstätten steigert.

Das geplante Gebäude bietet viel Raum für Detailhandel, Büros und Wohnungen. Ein offener Innenhof erschliesst die Detailhandels- und Dienstleistungsflächen im EG. Das 1. und 2. Obergeschoss

bietet mit 2 650 m<sup>2</sup> Platz für Büros und Praxen. Darüber entstehen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, modern und grosszügig ausgebaut, altersgerecht und rollstuhlgängig. Im 1. Untergeschoss sind weitere 650 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Gewerbe- und Lagerräume sowie die Anlieferung mit LKW's bis 18 Meter(!) geplant. Mit Geschäften, Kultur, Gastronomie, Schulen, Spital, Kirchen und öffentlichen Verkehrsmitteln vor der Haustür ermöglicht die ausgezeichnete Lage des Neubaus allen Altersgruppen ein komfortables Leben.



Die beeindruckende Fassade ist vorgehängt und hinterlüftet. Auf optimalen Schallschutz wird grössten Wert gelegt

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
Mettler2Invest AG  
Nachhaltige Projektentwicklung  
info@mettler2invest.ch  
www.mettler2invest.ch

# Einfach auf digitales Kabelfernsehen umsteigen

Ihr Kabelnetz

► **Digital-TV – Noch nie war es so einfach, auf digitales Kabel-TV zu wechseln. Der Grund: Die meisten Schweizer Kabelnetze verbreiten das digitale Grundangebot unverschlüsselt. Für den Empfang genügt deshalb ein neueres TV-Gerät.**

In der Schweiz profitieren bereits mehr als 1 300 000 Haushalte von digitalem Kabelfernsehen. Damit hat sich die Nutzung in den letzten drei Jahren mehr als verdoppelt. Für dieses rasante Wachstum gibt es mehrere Gründe: Erstens sind die Vorteile des digitalen Kabelfernsehens – die bessere Bild- und Tonqualität, das riesige Programmangebot sowie die praktischen Zusatzfunktionen – heute bei der Bevölkerung zunehmend bekannt.

**EINFACHER WECHSEL.** Zweitens ist der Wechsel von analogem zu digitalem Kabel-TV heute so einfach wie noch nie. Grund dafür ist, dass die meisten Kabelnetze ihr digitales Grundangebot unverschlüsselt verbreiten. Für den Empfang genügt deshalb ein neueres TV-Gerät, das mit einem entsprechenden Empfänger (DVB-C) ausgerüstet ist. Auf eine zusätzliche Box mit zusätzlicher Fernbedienung können Sie deshalb verzichten.

**KABELNETZE SIND ZUKUNFTSSICHERE HOCHLEISTUNGSNETZE.** Ein weiterer Grund für das schnelle Wachstum ist, dass die Kunden von der ausgezeichneten Netzinfrastruktur der Kabelnetze profitieren können. Diese besteht schon heute zum grössten Teil aus Glasfasern, was Kabelnetze zu zukunftssicheren Hochleistungsnetzen macht. Ein weiterer Vorteil: Kabelnetze ermöglichen es, mehrere TV-Geräte, Computer und Telefone im gleichen Haushalt ohne Leistungseinbusse zu nutzen.

**HDTV – ÜBERALL, WO ES EINE KABELDOSE HAT.** Kommt hinzu, dass Kabelnetze praktisch in jeder Wohnung bereits vorhanden sind. Damit ist nicht nur ein einfacher Zugang zu digitalem Kabelfernsehen möglich, sondern auch zu Filmen und Sendungen auf Abruf, Festnetztelefonie in bester Qualität sowie superschnellem Internet mit Bandbreiten von bis zu 150 Mbit/s. Und natürlich ist auch der Zugang zu den zahlreichen neuen HD-Programmen gewährleistet: Wer eine Kabeldose hat, hat auch HDTV.

**HAUSVERTEILANLAGE AUF DEM NEUESTEN STAND HALTEN.** Um maximal vom Kabelanschluss profitieren zu können, empfiehlt es sich, die Hausverteilanlage auf dem



Kabelnetze sind Hochgeschwindigkeitsnetze, die einen Internetzugang mit Bandbreiten von bis zu 150 Mbit/s bieten.

neuesten Stand zu halten. So ist garantiert, dass auch neue Dienste einwandfrei funktionieren. Interessierte erhalten sämtliche Informationen zu den Angeboten der Schweizer Kabelnetze direkt bei ihrem lokalen Anbieter oder auf der Internetplattform: [www.ihr-kabelnetz.ch](http://www.ihr-kabelnetz.ch).



**swisscable**



Schärfer, detailgetreuer und farbechter: Das digitale Fernsehen aus der Kabeldose bringt ein neues TV-Erlebnis.

## Organische Erweiterung der Palomba Collection

Seit ihrer Einführung im Jahre 2005 wechselt die Formensprache der erfolgreichen Palomba Collection von Keramik Laufen zwischen strenger Geometrie und organischen Formen. Dominierten bei den letzten Editionen eher die geometrischen Formen, rücken die italienischen Designerstars Ludovica und Roberto Palomba mit der neuesten Erweiterung nun wieder softe Linien in den Fokus. Im Zentrum der Erweiterung stehen der Waschtisch «Menhir» und eine aussergewöhnliche Badewanne. Um diese beiden Charakterdarsteller herum gruppieren sich vier neue unterbaufähige Waschtische, zwei Waschtischschalen und ein Sortiment neuer Badmöbel.

«Menhir», was im Bretonischen «langer Stein» bedeutet, ist ein bodenstehender Keramik-Waschtisch, der als freistehende oder wandmontierte Version erhältlich ist. Seine glatten Konturen erinnern an einen Findling, der von den Gezeiten geformt und geschliffen wurde, sein Becken geht organisch in die Waschtischoberfläche über. Das ist es, was Ludovica und Roberto Palomba mit dem Ausdruck «finger print of nature», Fingerabdruck der Natur, umschreiben, der die gesamte Palomba Kollektion charakterisiert und dafür sorgt,

das alle Stücke miteinander kombiniert werden können.

Auch die neue Badewanne der Kollektion folgt dieser Philosophie: Ihre schwungvollen, asymmetrischen Geometrien und die weit hochgezogene, ergonomisch geneigte Rückwand erinnern an ein natürliches Wasserbecken, das über Jahrtausende aus dem Fels gewaschen wurde. Für zusätzliche Wellnessvergnügen lassen sich optional Luftmassagedüsen, auf Wunsch kombiniert mit farbigen LEDs, integrieren.

Über einen organischen Charakter verfügen auch die beiden neuen, asymmetrischen Waschtischschalen der Palomba Collection 2012. Die 600 x 400 mm grosse Schale mit integrierter Armaturenbank eignet sich für die Kombination mit klassischen Waschtischmischern. Die 520 x 380 mm grosse Schale ohne Armaturenbank hingegen lässt sich stilvoll mit freistehenden Armaturen oder Wandausläufen inszenieren. Mit vier unterbaufähigen Waschtischen in den Längen 500, 650, 800 und 1000 mm schliesst Keramik Laufen an die in vorigen Editionen der Kollektion eingeführten Waschtische an, bei denen ein organisch geformtes Becken in ein planes, mit 16 mm äusserst flaches Waschtischpaneel sanft eingelassen ist. Die Platzie-

rung des Beckens schafft rechts und links komfortable Ablageflächen.

Ein neues, filigranes und unterbaufähiges Badmobiliar wurde eigens für die neuen Produkte der Palomba Collection entwickelt. Neben Waschtischunterschrank, die optional mit einer Ambientebeleuchtung erhältlich sind, gehören auch ein Hochschrank und ein Halbhochschrank sowie zwei Waschtischplatten zum Sortiment. Diese Möbel sind in den Farben Weiss, Steingrau, Wildbirne hell und Kirsche Vermont dunkel erhältlich.

Darüber hinaus wurde das Möbelprogramm um kombinationsfreudige Möbelmodule erweitert. Diese lassen sich wahlweise stapeln oder aneinanderreihen und bieten somit freie Hand für variable Stauraumlösungen. Die Module sind entweder als Würfel oder rechteckiger Quader ausgeführt und wirken leicht und elegant. Dank einheitlichem Raster von 275 mm können sie auch mit den Halbhoch- und Hochschränken des Möbelprogramms kombiniert werden. Die nach vorne offenen Module sind in den Farben Weiss, Steingrau, Bordeauxviolett und Taubenblau wählbar, ihre Rückwände zusätzlich in den Farben Reinorange, Rubinrot, Wildbirne hell, Kirsche Vermont dunkel oder als Spiegel.



Die neue asymmetrische Waschtischschale mit Armaturenbank aus der Palomba Collection 2012 lässt sich mit Waschtischplatte, Unterbaumöbel und kombinierbaren Möbelmodulen stilvoll inszenieren.

WEITERE INFORMATIONEN:  
Keramik Laufen AG  
Tel. +41 (0)61 765 71 11  
forum@laufen.ch



Wenn wir ein Rohr von innen sanieren,  
kommt 100%ig sauberes Trinkwasser heraus.

100%ig einwandfreies Trinkwasser bei über 100 Tests,  
so das Ergebnis des Labors Simec AG im Dezember 2012.  
Weitere gute Gründe, die für Lining Tech sprechen:

- seit 25 Jahren die Nr. 1 für Rohrsanierungen von Trinkwasserleitungen
- weit über 10 000 sanierte Wohnobjekte
- sofort verbesserter Wasserdruck
- 1A-Trinkwasserqualität
- kein Aufspitzen von Wänden und Böden
- weitere 25 Jahre wartungsfrei funktionstüchtig
- 10x schneller und mindestens 3x günstiger
- neu: mineralische Beschichtung

Darum: keine Rohrsanierung ohne unsere Offerte.



LINING TECH

Telefon: 044 787 51 51, rohrexperthen.ch

# Baumpflegekonzzept – Der Porsche in der Baumpflege

► **Bäume prägen unsere Umwelt und werten Gärten, Parkanlagen und Siedlungsräume massgeblich auf. Gleichzeitig dürfen sie keine Gefahrenquelle für Mensch und Verkehr darstellen und sollen dem Baumeigentümer oder Baumverantwortlichen wenig Arbeits- und Kostenaufwand verursachen. Gewissermassen ein anspruchsvolles Anforderungsprofil, welches viel Fachkompetenz erfordert, um alle Interessen in Einklang zu bringen.**

Auf diese und andere Kompromissfindungen in Sachen Baum, ist das Berufsbild des ausgebildeten Baumpflegespezialisten mit eidg. Fachausweis ausgerichtet. Als kompetenter Ansprechpartner begleitet die Baumpflegefirma Baumart AG und Baumart Luzern GmbH seit über 25 Jahren zahlreiche Immobilien- und Liegenschaftsverwaltungen und betreut deren Baumbestände. Das Tätigkeitsfeld umfasst unter anderem Gehölzpflanzung, Baumschnitt, Baumuntersuchungen, Erstellung von Gutachten, Pflege- und Schutzkonzepten sowie Standortsanierungen. Neben der fachgerechten Pflege von Jung- und Altbäumen, ist besonders die Erstellung von **Baumpflegekonzzepten** nach Dringlichkeit zentraler Aufgabenschwerpunkt. Die **konzeptionelle** Durchführung hilft zudem, die entstehenden **Kosten effizient** zu verteilen und gibt Planungssicherheit bei der alljährlichen Budgetierung.

Bäume sind langlebige Organismen, deren komplexe Physiologie es bei allen Eingriffen zu berücksichtigen gilt. Unsachgemässe Eingriffe äussern sich meistens zeitlich versetzt und bedürfen dann aber erhöhtem Pflege- und Kontrollaufwand. Im Interesse des Baumes und der nachhaltigen Entwicklung müssen erforderliche Baumpfleagemassnahmen immer zielgerichtet und der guten fachlichen Praxis entsprechend durchgeführt werden. Denn nur gesunde und vitale Bäume sind in der Lage, langfristig ihre Gestaltungsfunktionen zu erfüllen und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Hierfür richtungsweisend sind Schnittführung, Schnittzeitpunkt und Intensität. Letzteres ist speziell bei Kroneneinkürzungen zu beachten, da eine starke Reduktion auch eine starke Neutriebbildung seitens des Gehölzes hervorruft. Effektiv ist die Einkürzung dann nur von kurzer Dauer und muss immer wieder korrigiert werden. **Grundsätzlich ziehen rigorose Kappungen erhebliche Nachbehandlungen und Sicherheitsbeeinträchtigungen nach sich und sind nicht im Sinne einer nachhaltigen Baumpflege.**

Die **Weichenstellung** für einen langfristig geringen und nur auf das Nötigste

beschränkten Baumpflebedarf findet idealerweise mit der **Baumpflanzung** statt, indem bei der **Baumartenwahl** der Standort, Platzverhältnisse und die spätere Funktion berücksichtigt werden. Die anschliessende Jungbaumpflege unterstützt den Kronenaufbau und beugt statischen Fehlentwicklungen vor. Im Falle einer intakt entwickelten Krone beschränken sich spätere Pflegemassnahmen in der Regel nur noch auf die sporadische Totholzabseilung.

Der **Baumpflegespezialist mit eidg. Fachausweis** bedient sich der Seilklettertechnik und ist dadurch in der Lage, jeden Punkt innerhalb der Baumkrone zu erreichen und benötigt **keine Hubarbeitsbühne** oder andere technische Hilfsmittel. Dieser Vorteil kommt vor allem bei grossen Bäumen oder unzugänglichen Lagen zum Tragen.

Mit der Spezialisierung auf Bäume sieht sich die Baumpflege selbst als Ergänzung der hiesigen Grünen Branche und nicht als Konkurrenz zum Landschaftsgärtner, der nach wie vor zuständig ist für eine Vielzahl gärtnerischer Arbeiten. Die Differenzierung und Arbeitsvergabe nach Fachgebiet hat sich mittlerweile bewährt und sichert dadurch vielerorts attraktiv gestaltete Wohnräume.

#### KONZEPTIONELLE UND FACHGERECHTE BAUMPFLERGE BIETET FOLGENDE VORTEILE:

- zielgerichtete und geringfügige Eingriffe
- Baumverträglichkeit

- Planungssicherheit
- Wirtschaftlichkeit
- Reduktion nachhaltiger Sicherheitsrisiken
- Berücksichtigung baumart-spezifischer Eigenschaften und Bedürfnisse
- Trennung zwischen konventioneller Unterhaltsarbeiten und Baumpflege

#### ► WEITERE INFORMATIONEN:

Baumart AG  
Schlossmühlestrasse 1  
8500 Frauenfeld  
Tel. 052 722 31 07  
Fax 052 721 90 27  
info@baumart.ch  
www.baumpflege-baumart.ch



## Gebäude und Infrastruktur vor Wasser schützen

► **Die Überwachungsgeräte der Typenreihe GL100, GLW100 und WD110 erkennen über spezielle Sensoren schon geringe Leck wassermengen. Der Melder nutzt dabei die elektrische Leitfähigkeit des Wassers. Auch schlecht leitende, entmineralisierte Wasser werden sicher detektiert.**

Die in Sicherheitsschaltung arbeiten den Alarmrelais sowie die Kabelbruchüberwachung zu den Sensoren garantieren eine sichere und zuverlässige Alarmierung. Potentialfreie Relaiskontakte können zur direkten akustischen Signalisation, zur Weiterleitung an eine Zentrale oder zur direkten Ansteuerung von Pumpen und Ventilen verwendet werden.

Für eine flächendeckende Überwachung können mehrere Sensoren zusammengeschaltet werden. Diverse Einstell- und Kontrollmöglichkeiten er-

lauben eine optimale Anpassung an die gewünschten Betriebsbedingungen.

Der GL100 eignet sich speziell für den Einbau in einen Elektroschrank. Weitere Ausführungen z.B. für Aufputzmontage (GLW100) oder den direkten Anschluss an ein Gebäudeleitsystem (WD110) finden Sie auf unserer Homepage.

**Speziell für den Einsatz im Küchen-/Badbereich** ist auch ein Batteriebetriebener, akustischer Wassersensor (LeckPuck) erhältlich, der ohne Installationsaufwand an die zu überwachende Stelle gelegt werden kann.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

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



## Die Kompakt-Klasse von Domotec

► **Egal ob Wärmepumpe oder Gas-Brennwertkessel – bei der Domotec Rotex HPSU compact und der Domotec GasSolarUnit ist die komplette Heizung auf nur 0,36-0,64 m<sup>2</sup> untergebracht. Die Bezeichnung «compact» steht bei Domotec nicht allein für die dezenten Ausmasse, sondern auch für die Tatsache, dass alle wichtigen Bauteile bereits in das Gehäuse integriert wurden.**

**MINIMALER PLATZBEDARF UND EINFACHE INSTALLATION.** Domotec setzt mit der Kompakt-Klasse völlig neue Massstäbe in Punkto Raumausnutzung.



Auf nur 0,36 m<sup>2</sup> bzw. 0,64 m<sup>2</sup> sind die komplette Heizung, die Warmwasserbereitung und ein 300 l bzw. 500 l Solar-Schicht-Speicher untergebracht. Bei dieser kompakten Bauweise ist der Wärmeerzeuger (Gas-Brennwertkessel oder Luft- / Wasser-Wärmepumpe) bereits in den Solarspeicher integriert, was den Platzbedarf und auch den Installationsaufwand minimiert.

**EINFACHE EINBRINGUNG IN GEBÄUDE.**

Insbesondere die Geräte mit 300 l Speicher finden praktisch in jedem Raum Platz. Es gibt kaum ein Treppenhaus, eine Dachluke oder eine schmale Tür, durch die die Geräte nicht passen. Dies eröffnet auch ganz neue Möglichkeiten für den Einsatz von Wärmepumpen, wie beispielsweise die Installation in Dachzentralen, was bis jetzt vornehmlich Gasthermen vorbehalten war. Das geringe Gewicht der Geräte erleichtert die Einbringung nochmals erheblich.

**HYGIENISCHES TRINKWASSER.** Das Herzstück der Domotec Kompakt-Klasse ist der Wärmespeicher. Domotec Rotex ist einer der wenigen Anbieter am Markt, der Wärmepumpentechnik oder Gasbrennwert und

hygienische Warmwasserbereitung in einem Kompaktgerät kombiniert. Mit Hilfe des Edelstahl-Wellrohr Wärmetauschers wird das Trinkwasser erst während der Entnahme aufgeheizt. Dies hat eine kurze Verweildauer im Speicher und damit Schutz vor Legionellenwachstum zur Folge.

**SOLAR JEDERZEIT NACHRÜSTBAR.** Der integrierte Wärmespeicher ist als Solar-Schichtspeicher bereits für den Anschluss von Solarkollektoren vorbereitet und bei den Geräten mit 500 Litern Speichervolumen ist die solare Heizungsunterstützung direkt integriert. Die Warmwasserbereitung erfolgt hygienisch im Durchlauf-erhitzerprinzip. Der variable Aufbau der Domotec Speicher erlaubt es, uneingeschränkt unterschiedlichste Energieträger und Wärmequellen mit einzubinden.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

Domotec AG  
Jürg Stenz / Leiter Technik  
Lindengutstrasse 16  
4663 Aarburg  
Telefon 062 787 87 87  
Fax 062 787 87 00  
Email j.stenz@domotec.ch



## Puristische Eleganz in der modernen Küche **BlackLine – das kleine Schwarze von Bauknecht**

► **Monochrome Küchen mit dunklen Fronten in Verbindung mit hochwertigen Materialien sind ein Muss für trendbewusste Hobbyköche. Die Kombination von edlen Einbaugeräten in brillantem Schwarz mit puristischen, dunklen Küchenmöbeln überzeugt durch zeitlose Eleganz. Mit der KOMFORT Sonderedition BlackLine bietet Bauknecht ab Januar 2013 modernste Einbaugeräte für Küchen, die nicht nur durch ihr Design, sondern auch durch innovative Technik überzeugen und damit Kochen nicht nur geschmacklich sondern auch visuell neu erlebbar machen.**

Die neue BlackLine Serie in elegantem, glänzendem Schwarz

lässt das Herz von Hobbyköchen und Designliebhabern gleichermaßen höher schlagen: In den neuen Geräten der BlackLine wurden innovative und alltagstaugliche Technologien mit hochwertigen Materialien und zukunftsweisendem Design vereint. So steht die Blackline für Küchenkunst in Vollendung – optisch wie geschmacklich. Jedes Produkt des BlackLine Sortiments überzeugt mit formvollendeter Optik in edlem Schwarz. Verspiegeltes, schwarzes SCHOTT® SeeClear Klarglas in Kombination mit dem KOMFORT Design unterstreicht die schlichte Eleganz der BlackLine. Das zeitlos schöne BlackLine Sortiment umfasst einen Einbaubackofen, einen Kombi-Steamer, einen Mikrowellen-Kompakt-Backofen, eine Wandhaube und ein

Induktionskochfeld sowie ein sich perfekt ergänzendes Gerätepaar aus Kühlschrank und Gefrierschrank, das Lebensmittel perfekt bis zu viermal länger konserviert\*.

Alle Produkte der BlackLine Serie im Überblick:

- Einbaubackofen BLVMS 8100 sw
- Kombi-Steamer ECTM 8145 sw
- Mikrowellen-Kompakt-Backofen EMCHD 8145 sw
- Wandhaube DWGR 6780
- Induktions-Kochfeld ESPIF 8950
- Kühlschrank KR 360 Bio A++
- Gefrierschrank GKN 363 A++

\* Basierend auf dem SLG Test Nr. 5087-10-RR-PP001 2010-10. Im Vergleich zu einem Bauknecht NoFrost Kühlschrank.

**BAUKNECHT SCHWEIZ.** Bauknecht Schweiz, mit Hauptsitz in Lenzburg, wurde 1952 gegründet. Seit 1991 gehört Bauknecht zum Whirlpool-Konzern, dem weltweit grössten Anbieter von Haushaltgeräten. 2012 feierte das Unternehmen sein 60-jähriges Bestehen in der Schweiz. Bauknecht beschäftigt heute rund 200 Mitarbeitende und vertreibt Haushaltgeräte rund um die Themen Kochen, Backen, Spülen, Waschen, Trocknen, Kühlen und Gefrieren. Weitere Informationen finden Sie unter [www.bauknecht.ch](http://www.bauknecht.ch).

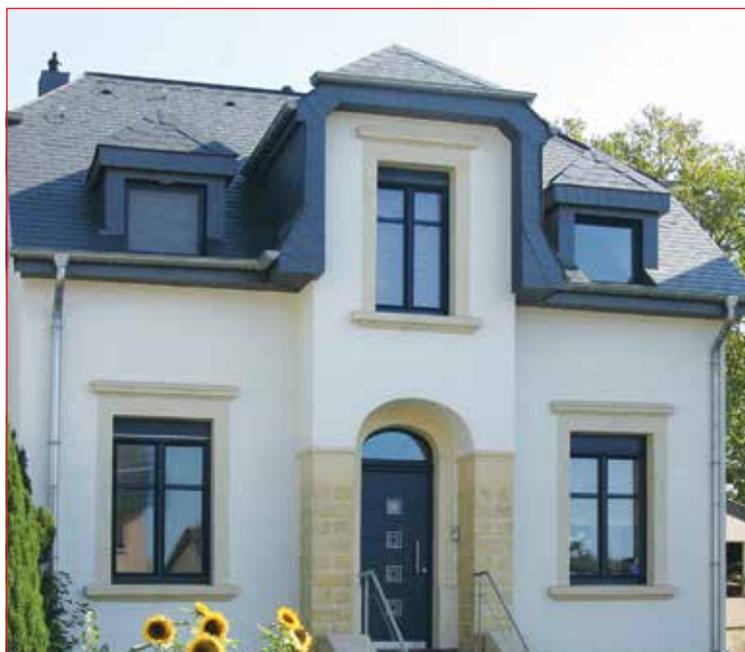
► **WEITERE INFORMATIONEN:**

Bauknecht AG  
Industriestrasse 36  
5600 Lenzburg  
Tel. 0848 801 002  
Fax 0848 801 017



Verspiegeltes Spezialglas: SCHOTT® SeeClear

ANZEIGE



**Internorm®**

## **FENSTERAKTION!**

**AKTION: 15. MÄRZ – 15. JUNI 2013**

**3fach-Verglasung zum Preis der 2fach-Verglasung.**  
Zusätzlich erhalten Sie den **ISO Abstandhalter GRATIS** dazu!

Mehr Informationen bei Ihrem **Internorm-Fachhändler**,  
im Internet unter [www.internorm.ch](http://www.internorm.ch) oder am  
**Internorm-Fenster-Telefon 0800 910 920**

# Auch Schimmelpilzsanierungen haben rechtliche Fallstricke! – Ein Fall aus der Praxis

## 1. AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNGEN.

Im Herbst 2009 haben 5 innovative Unternehmer beschlossen, einen Verband zu gründen, der sich mit der Problematik von Schimmelpilz- und Wohngiftsanierungen befasst. Die Hauptmotivation bestand darin, Mitarbeiter von Sanierungsfirmen auf dem Gebiet der Schimmelpilz- und Wohngiftsanierungen auszubilden, so dass diese ihren Kunden (Liegenchaftsverwaltungen, Immobilienbesitzern) fachkompetente Beratungen, resp. Sanierungen anbieten können. Im Januar 2010 wurde der SPR Schweiz Verband Schimmelpilz- und Raumgiftsanierung gegründet. Der Verband konnte sich dank einem engagierten Vorstand seither laufend weiterentwickeln. Im Zentrum der Verbandstätigkeit steht eine anspruchsvolle Ausbildung. Damit will man in der Branche Qualitätsstandards setzen.

Ein Ausbildungspunkt sind rechtliche Aspekte im Zusammenhang mit Schimmelpilzsanierungen. Hier geht es im Wesentlichen um die oft vorkommenden, rechtlichen Auseinandersetzungen zwischen Mieter und Vermieter. Neben technischen Aspekten werden die Teilnehmer auch rechtlich geschult. Im Zentrum steht eine praxisrelevante, rechtliche Erstinformation, welche den Schimmelpilzsanierern helfen soll, rechtliche Risiken sofort richtig einzuschätzen. In vielen Fällen muss im Rahmen des Mietverhältnisses geprüft werden, ob die Schimmelpilzsanierung durch mangelndes Lüften oder sonstige Verfehlungen des Mieters verursacht wurden.

**2. DER PILOTFALL (MIETRECHT).** Ausgangspunkt: Die Mieter entdeckten in ihrer Wohnung eine Schimmelpilzbildung. Die Mieter meldeten diesen Vorfall den Vermietern, worauf diese den Sachverhalt durch eine Bautrocknungsfirma abklären liessen. Die aufgebotenen Experten entschieden sich, eine Punktmessung durchzuführen (d.h. eine Messung des Raumklimas zu einem bestimmten Zeitpunkt) und das Messprotokoll mit dem Hinweis zu versehen, dass die kalten Wandtemperaturen «der Norm entsprechen» und dass zu wenig gelüftet würde. Dieses Protokoll (resp. die

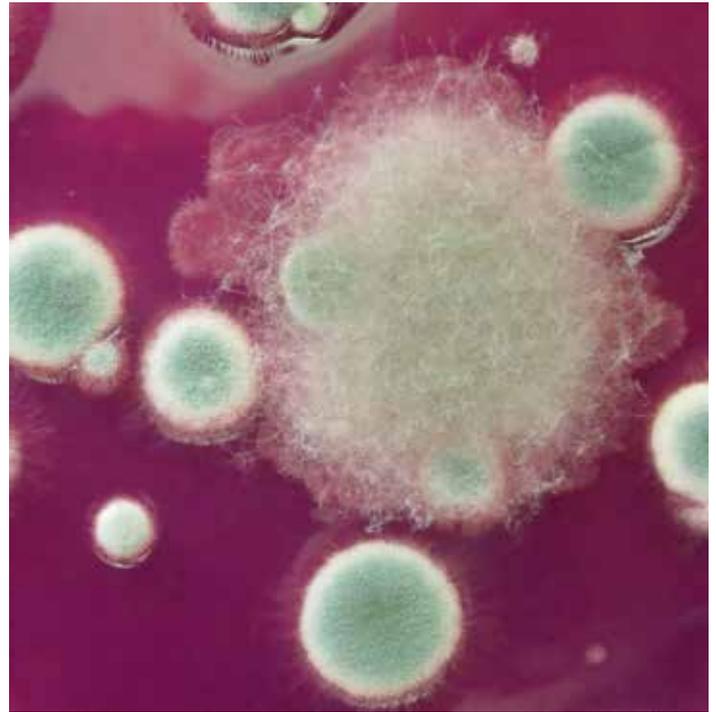
Kosten, die dadurch entstanden) war der Grund für die Eskalation des Falles, denn mit diesem Protokoll wurde die Mieterschaft weder belastet («lüftet zu wenig») noch entlastet («Schimmel wegen Kältebrücke» resp. mangelnde Isolation der Aussenwände).

Die Vermieter beauftragten ein Mitglied von SPR Schweiz mit der Ausstellung einer Offerte für die Schimmelsanierung. Das Verbandsmitglied hat zuerst eine Datenlogger Messung über 12 Tage durchgeführt. Anhand dieser Messung kann generell mit sehr grosser Wahrscheinlichkeit festgestellt werden, ob in genügendem Masse gelüftet wird. Im vorliegenden Fall hat die Messung ergeben, dass die Mieter zu wenig gelüftet haben, denn die Messungen zeigten relative Luftfeuchtigkeiten, die über der von der SIA Norm angegebenen Werten lag.

Gleichzeitig klärten die Mieter mit Ihrer Privathaftpflichtversicherung ab, ob das Aufkommen von Schimmelpilz versichert sei. Die negative Antwort der Versicherung wurde wie folgt begründet: Ein Schaden sei dann versichert, wenn er plötzlich, unfreiwillig und durch ein einmaliges Ereignis entstehen würde. Das Auftreten hoher Luftfeuchtigkeit – und der dadurch entstandene Schimmelpilz – gehöre nicht dazu. Die zuständige Schlichtungsbehörde musste nun klären, wer für die Kosten der Sanierung einschliesslich der zugrunde liegenden Analysen aufkommen musste. Dazu musste zweifelsfrei geklärt werden, bei welcher Partei die Schuld lag; bei den Mietern, die zu wenig lüfteten oder bei den Vermietern, deren Haus unter Umständen Mängel an der Isolation aufwies (Kältebrücken).

Unterstützt durch die auf Immobilien- und Baurecht spezialisierte Anwaltskanzlei Hodler Rechtsanwälte, wurde die gerichtliche Eingabe sorgfältig vorbereitet. Besonders genau wurden die Ursachen der Schimmelpilzbildung analysiert. Aufgrund der Übernutzung der Wohnung und dem mangelnden Lüftungsverhalten, konnte ein Fehlverhalten der Mieter festgestellt werden.

Um abzuklären, ob eventuell auf Seiten der Bausubstanz Mängel (Kältebrücken) vorhanden sind, haben die Schlichtungsbehörden eine Analyse der Gebäudehülle gefordert. Eine spezialisierte Firma hat das Wohnhaus mittels Wärmebildtechnik abgescannt und festgehalten, dass die Isolation dem Stand der Technik entspricht. Bei der Analyse der verschiedenen Gutachten hat sich ergeben, dass ausschliesslich das Fehlverhalten des Mieters zur Schimmelpilzbildung geführt hat. Die Analyse hat gezeigt, dass die Bausubstanz als einwandfrei qualifiziert werden konnte. Die Vermieterschaft hat jedoch diese



Situation nicht ausgenutzt, sondern hat unter Berücksichtigung der beschränkten finanziellen Mittel der Mieterschaft, eine gütliche Einigung vorgeschlagen, die auch abgeschlossen wurde.

Die Sanierung der Wohnung wurde parallel zu den Schlichtungsverhandlungen vorgenommen. Dabei kamen vielfach erprobte Systeme und Produkte zur Anwendung, die eine nachhaltige Lösung des Schimmelproblems gewährleisten.

## 3. SCHLUSSFOLGERUNGEN UND LERN PUNKTE.

– Die Mitglieder von SPR Schweiz zeichnen sich durch eine hohe technische Fachkompetenz aus. Im Rahmen ihrer Ausbildung, werden ihnen auch erste rechtliche Informationen vermittelt. Bei rechtlichen Fragen und Empfehlungen zur Vorgehensweise bei miet- und werkvertraglichen Prozessen, können sich die Mitglieder von SPR Schweiz sowie ihre Kunden an Hodler Rechtsanwälte wenden.

– Technische, solide Analysen, sind ein wichtiger Erfolgsfaktor für die gerichtliche Vorbereitung und bieten grosse Chancen auf einen Verfahrenserfolg.

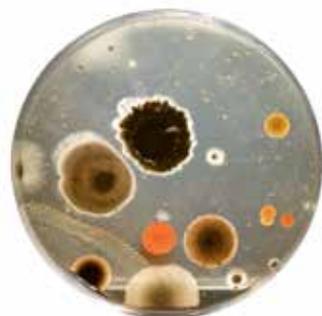
– Der beschriebene Fall zeigt, dass die Kosten der Sanierung und der Analysen fair auf die Streitparteien aufgeteilt werden können.

– Unabhängige und technisch einwandfreie Untersuchungen sollen sich zum einen auf das Mietverhalten konzentrieren, aber zum anderen auch Hinweise zur Bausubstanz beinhalten. Eine gute Vorbereitung lohnt sich daher.

– Die Mitglieder von SPR Schweiz helfen Ihnen weiter: Eine Kontaktaufnahme mit den Mitgliedern oder der Geschäftsstelle lohnt sich.

### WEITERE INFORMATIONEN:

SPR Schweiz  
Elfenstrasse 19, CH-3000 Bern 6  
www.sprschweiz.ch





## BESTELLFORMULAR

für ein Jahresabonnement der «Immobilia»

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

- Einzelabonnement CHF 66.65
  - Ich besuche einen SVIT SRES-Lehrgang CHF 48.15
- Lehrgang: \_\_\_\_\_

### Adressangaben

Firma \_\_\_\_\_

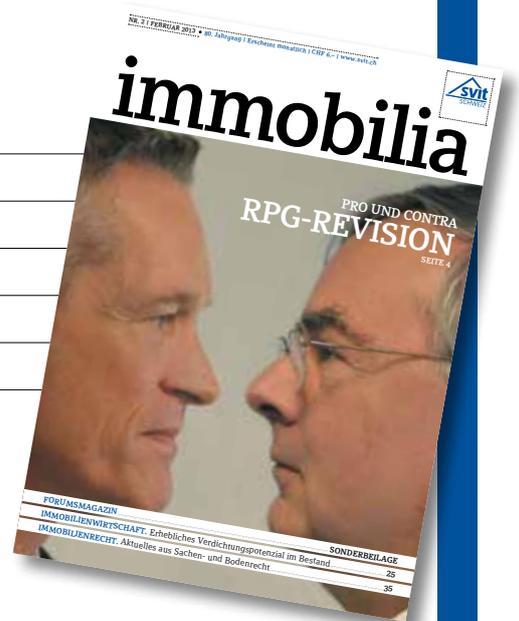
Name / Vorname \_\_\_\_\_

Strasse / PF \_\_\_\_\_

PLZ / Ort \_\_\_\_\_

Telefon \_\_\_\_\_

E-Mail \_\_\_\_\_



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

Mit persönlicher Zustellung an folgende Adresse

- Grundpreis CHF 65.10
- weitere Adressen: CHF 28.20

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

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

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



isskanal.ch

**Ablauf verstopft?**  
24h Notfallservice  
0800 678 800

**ISS KANAL SERVICES**

Ein Zusammenschluss der  
ISS Notter Kanalservice AG und ISS Jakober AG

▶ BAUMPFLEGE

**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**

Baumimmissionsüberwachung

Rissaufnahmen  
Nivellements  
Schadenexpertisen  
Erschütterungsmessungen  
Pfahlprüfungen

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

▶ DACHFENSTER

**VELUX®**

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

▶ ELEKTROKONTROLLEN

www.certum.ch

**Sicherheit.**

**certum**  
Elektrokontrolle und Beratung

**Certum Sicherheit AG**, Überlandstr. 2,  
8953 Dietikon, Telefon 058 359 24 61  
Unsere weiteren Geschäftsstellen:  
Bremgarten AG, Freienbach,  
Lenzburg, Rheinfelden, Schaffhausen,  
Seuzach, Untersiggenthal, Wädenswil,  
Wetzikon und Zürich

▶ 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

**Naef**  
HAT-SYSTEM

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

**Naef GROUP**  
Wolleraustrasse 41  
8807 Freienbach (SZ)  
Tel.: 044 786 79 00  
Fax: 044 786 79 10  
info@naef-group.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  
**D. REICHMUTH GmbH**

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

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

▶ IMMOBILIENMARKT

**home.ch**  
Der Schweizer Immobilienmarkt.

Ihr Partner für Immobilieninsertionen  
in der Schweiz

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

**homegate.ch**  
Das Immobilienportal

Ihre Vermarktungsplattform:  
www.myhomegate.ch

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

▶ IMMOBILIENPORTFOLIO-  
ANALYSE SYSTEM

**revis**

Real Estate Value Information System

Software für das Immobilien-  
und Risikomanagement

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

▶ IMMOBILIENSOFTWARE

**Aandarta**  
IMMOBILIEN • SOFTWARE • BERATUNG

Ihr Vertriebspartner für  
**ABAIMMO**  
abacus business software

**Aandarta AG**  
Alte Winterthurerstrasse 14  
CH-8304 Wallisellen

Telefon +41 43 205 13 13  
Fax +41 43 205 13 14

welcome@aandarta.ch  
www.aandarta.ch

SOLUTIONS ON DEMAND

**casasoft.ch**

**Effektives Immobilien-Management**

Casasoft AG  
Müligässli 1  
CH-8598 Bottighofen  
Tel. +41 71 686 94 94  
Fax +41 71 686 94 95  
info@casasoft.ch  
www.casasoft.ch



**Integrationspartner für Immobilien-**

**Bewirtschaftungs-Software und CAFM. Projektmanagement – ASP-Lösungen – Hosting – PC-Schulung – Verkauf**

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

**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 Vertriebspartner für  
**ABAIMMO**  
abacus business software

**i\_mmob8.5**  
Eine klare Vision...

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

**InterDialog**  
SOFTWARE AG

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

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

**Quorum**  
Software

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

**MOR Informatik AG**

**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**

**W&W IMMO INFORMATIK AG**

ImmoTop® + Rimo R4®  
Software für die Immobilienbewirtschaftung

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

**INNENSANIERUNG UND ZUSTANDSANALYSEN TRINKWASSERROHRE**

**Naef**  
ANROSAN

...von den Erfindern der Rohrsanierung im Gebäude

**Naef GROUP**  
Wolleraustrasse 41, CH-8807 Freienbach  
Tel.: 044 786 79 00  
Fax: 044 786 79 10  
info@naef-group.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**  
es klappt rafft rollt

**RENOVA ROLL**  
Stationsstrasse 48d  
8833 Samstagern  
Tel. 044 787 30 50  
Fax 044 787 30 59  
info@renova-roll.ch  
www.renova-roll.ch

**LÜFTUNGSHYGIENE**

**REBY AG**  
LÜFTUNGSHYGIENE  
056 442 10 11

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**

**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 Raumgiftsanierung

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

S-Z

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 & Parkmobilien  
 Industriest. 8, P. 7/5  
 6053 Alpnach Dorf

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

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



**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**  
 Blumenaustr. 4  
 9410 Heiden  
 T 071 891 39 39  
 F 071 891 49 32  
 info@fitness-partner.ch  
 www.fitness-partner.ch



MY SAUNA AND SPA

**KLAFS AG**  
 Oberneuhofstrasse 11  
 6342 Baar  
 T +41 41 760 22 42  
 F +41 41 760 25 35  
 baar@klafs.ch  
 www.klafs.ch

KÜNG AG Saunabau

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



ANZEIGE



Software für die Verwaltung  
 von Mietliegenschaften und Stockwerkeigentum

Financial tools  
 Technical tools  
 Administrative tools



Zürich / Ostschweiz

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

www.b-its.ch

Suisse Romande

**thurnherr sa**  
 business information systems  
 Route de Châtaigneriaz 1 - 1297 Founex  
 Téléphone : 022/950.92.00  
 info@thurnherr.ch

www.thurnherr.ch

Bern / Mittelland

**thurnherr sa**  
 business information systems  
 Morgenstrasse 121 - 3018 Bern  
 Telefon 031/990.55.55  
 info@thurnherr.ch

www.tsab.ch

# Organe und Mitgliederorganisationen

www.svit.ch



## GESCHÄFTSLEITUNG SVIT SCHWEIZ

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

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

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

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

**Ressort Mitglieder-service & Marketing:** Stephan Wegelin, Marketing & Communication, Reismühlestr. 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

**Sekretariat:** SVIT Bern, Thunstrasse 9, Postfach, 3000 Bern 6  
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 01, sek-svit@svit.ch,  
www.sek-svit.ch

## SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER SMK

**Präsident und Sekretariat:** Herbert Stoop, Seitzmeir Immobilien AG, Brunaustrasse 39, 8002 Zürich,  
T 043 817 63 23, 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

29.04.13 Sitzung  
20./21.06. Klausur  
29.08.13 Sitzung  
18.10.13 Sitzung anl. SVIT-Plenum  
10.01.14 Sitzung

### SVIT-Plenum

18.10.13 Bad Ragaz

### SVIT-Immobilien Forum

16.-18.01.14 Pontresina

### SVIT Summer Campus

16.-18.06.13 Pontresina

### SVIT-Festival

31.08.13 Basel

## SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

### Aargau

18.04.13 SVIT Frühstück  
29.05.13 Mitgliederanlass Golfturnier  
21.08.13 Partnerfirmenanlass

### Basel

15.-17.03. Immo-Expo Basel  
21.03.13 Mitgliederanlass  
23.04.13 Generalversammlung

### Bern

20.06.13 Frühlingsanlass  
12.09.13 Generalversammlung

### Graubünden

04.04.13 Generalversammlung

### Ostschweiz

25.-27.03. Immo Messe Schweiz  
St. Gallen  
15.04.13 Generalversammlung

### Romandie

22.04.13 Assemblée générale

### Solothurn

21.03.13 Frühstücks-General-  
versammlung in Kestenholz  
04.06.13 Fachvortrag mit Lunch  
12.09.13 SVIT-Day  
21.11.13 Bänzenjass mit Fondue

### Ticino

09.04.13 Seminario PPP,  
Avv. Pedrazzini, Bellinzona  
23.05.13 Assemblea generale  
ordinaria, Locarno

### Zentralschweiz

03.05.13 Generalversammlung

### Zürich

04.04.13 Stehlunch  
18.04.13 Generalversammlung  
16.05.13 Stehlunch  
13.06.13 Stehlunch

### Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB

18.04.13 Generalversammlung  
07.05.13 Lunchgespräch, Au Premier,  
HB, Zürich  
09.07.13 Lunchgespräch, Au Premier,  
HB, Zürich  
03.09.13 Herbstanlass  
13.11.13 Lunchgespräch, Au Premier,  
HB, Zürich

### Schweizerische Schätzungs- experten-Kammer SEK

21.03.13 Erfa Bern, Moosseedorf  
04.04.13 Erfa St. Gallen, 13.45 Uhr,  
Bahnhofplatz 2, Zimmer 128  
17.04.13 Erfa Zürich, 9.15 Uhr  
Au Premier, HB, Zürich  
02.05.13 GV, D4 Business Center,  
Luzern  
15.05.13 Aufnahme-Assessment,  
Bern  
22.08.13 Erfa Bern, Moosseedorf  
19.09.13 Valuation Congress 2013,  
KK Thun  
06.11.13 Aufnahme-Assessment,  
Bern

### Schweizerische Maklerkammer SMK

18.04.13 Fördermitglieder-Anlass  
30.05.13 Mitgliederanlass  
03.10.13 Generalversammlung

### SVIT FM Schweiz

12.03.13 Real Estate Symposium,  
Trafo, Baden  
22.05.13 Facility Management Day,  
Horgen  
20.09.13 fm meets fm, Kaufleuten,  
Zürich  
20.09.13 Generalversammlung, Zürich

### Fachkammer STWE SVIT

25.04.13 Generalversammlung  
14.11.13 Herbstanlass



# immobilia

**ERSCHEINUNGSWEISE**  
monatlich, 12x pro Jahr

**ABOPREIS FÜR NICHTMITGLIEDER**  
66.65 CHF (inkl. MWST)

**EINZELPREIS**  
6 CHF (inkl. MWST)

**AUFLAGEZAHL**  
Beglaubigte Auflage: 3061 (WEMF 2012)  
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  
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.



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

# BÜROMARKT BERICHT 2013

Seit 1991 veröffentlicht Colliers den Büromarktbericht. Darin enthalten sind aktuelle Angaben zu Mietpreisen, Renditen, Angebotsflächen, Nachfragebedürfnissen und weiteren marktrelevanten Kennzahlen. Darüber hinaus werden die neusten Trends dargestellt und die kommenden Entwicklungen aufgezeigt.

Im Fokus stehen die Wirtschaftsräume Basel, Bern, Genf, Lausanne und Zürich sowie eine Übersicht zu den 20 grössten Agglomerationen in der Schweiz. Sind Sie neugierig? Unter [www.colliers.ch](http://www.colliers.ch) können Sie den Bericht kostenlos herunterladen. Oder rufen Sie uns unter Tel. +41 43 210 51 00 an.

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



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

## Beste Köpfe für die Immobilienbranche

Die Personalselektion und Kadervermittlung ist stets ein Spiegelbild der Branche, für welche sie tätig ist. So haben sich gerade im Immobilienbereich die Anforderungen an das Personal und das Kader rasant entwickelt. «Wurden früher Gebäude verwaltet, so werden heute Investitionen bewirtschaftet», bringt Christa Kohlberg das Verständnis von Kohlberg & Partner auf den Punkt.

Ihre neue Mitarbeiterin Petra Roos ergänzt: «Natürlich erfordert dies spezifische Fähigkeiten und zusätzliche Kompetenzen.» Ein betriebswirtschaftliches, ökonomisches und ökologisches Grundverständnis ist Voraussetzung für das erfolgreiche Entwickeln und Bewirtschaften von Immobilien. Dieses Verständnis bringt Petra Roos in hohem Masse mit.

**FACHVERSTÄNDNIS UND ERFAHRUNG.** Seit Anfang April 2012 bilden Christa Kohlberg und Petra Roos nun ein Team, das sich ideal ergänzt. Mit ihren Kompetenzen decken die beiden Fachfrauen das gesamte Spektrum der Personalberatung und -vermittlung im Immobilienbereich ab. Christa Kohlberg konzentriert sich weiterhin auf die Positionen der Eigentümerseite. Petra Roos setzt den Schwerpunkt bei der Beratung und Vermittlung von Personal für Bewirtschaftung und Vermarktung von Immobilienportefeuilles bei KMUs und Verwaltungen.

**NETZWERKE UND MARKTKENNTNISSE.** Christa Kohlberg ist Mitinhaberin von Kohlberg & Partner. Das angesehene Unternehmen für Human Resources Services führt seit über zehn Jahren Fachkräfte und Führungspersönlichkeiten erfolgreich mit Un-

ternehmen zusammen. Entsprechend breit und kompetent ist das Netzwerk, auf welches die beiden Fachfrauen aus der Zürcher Löwenstrasse bauen können. Ihre ausgewiesenen Marktkenntnisse in der ganzen Deutschschweiz und reichen Erfahrungen im HR-Bereich nutzen sie in erster Linie für institutionelle Anleger, Drittdienstleister und private Investoren.

**MENSCHENKENNTNIS UND BRANCHENERFAHRUNG.** «Das Geheimnis des Erfolges ist, den Standpunkt des Anderen zu verstehen», so lautet das Grundprinzip bei Kohlberg & Partner. Es versteht sich von selbst, dass die Beraterinnen und Berater auch das Geschäft des anderen verstehen müssen. Weiter trägt branchenspezifisches Wissen neben den Menschenkenntnissen wesentlich zur erfolgreichen Beratung und Vermittlung bei. Darum führen die HR-Beraterinnen und HR-Berater bei Kohlberg & Partner nur Mandate, die ihrer Ausbildung und ihren Kompetenzen entsprechen. Zudem verfügen sie alle über mehrere Jahre Erfahrung im Personalberatungs- und Managementbereich.

**DIALOG UND LÖSUNGEN.** Allein so kann die Betreuung auf Kunden- wie auch auf Kandidatenseite individuell, persönlich und zielorientiert erfolgen. Dem kommt weiter entgegen, dass das Team eine überschaubare Grösse hat. «So können wir gemeinsam an Fragen arbeiten, die sich nicht einfach mit ja oder nein beantworten lassen», kommentiert Petra Roos. «Dieser schnelle, informelle Austausch und das kurze Rückfragen bei Kolleginnen und Kollegen erhöhen die Beratungsqualität und Erfolgsquote ungemein», ergänzt Christa Kohlberg. Und natürlich freut sie sich, dass sie mit Petra Roos

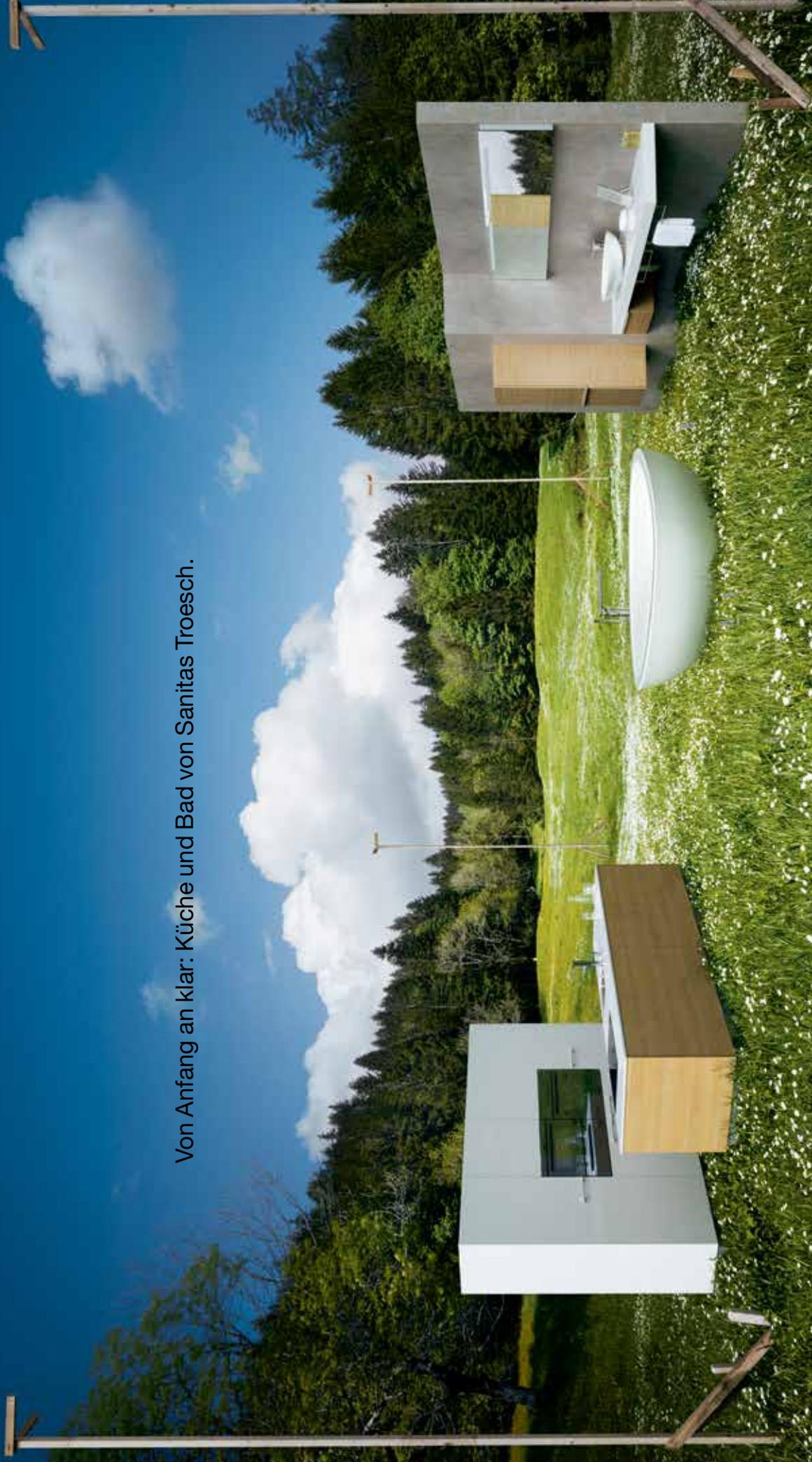
nun eine Mitarbeiterin im Team hat, mit der sie sich zu spezifischen Aspekten in der Immobilienbranche austauschen und effizient Lösungen finden kann.

**WEITERE INFORMATIONEN:**  
Kohlberg & Partner  
Human Resource Services  
8001 Zürich – [www.kohlberg.ch](http://www.kohlberg.ch)



Petra Roos und Christa Kohlberg, das Kompetenzteam von Kohlberg & Partner Human Resources Services für die Personalberatung und Vermittlung in der Immobilienbranche

Von Anfang an klar: Küche und Bad von Sanitas Troesch.



Besuchen Sie unsere Ausstellungen in Basel, Biel/Bienne, Carouge, Chur, Contone, Cortailod, Crissier, Develier, Jona, Köniz, Kriens, Lugano, Rothrist, Sierre, St. Gallen, Thun, Winterthur und in Zürich. Für einen ersten ersten Augenschein: [www.sanitaastroesch.ch](http://www.sanitaastroesch.ch)

**SANITAS  
TROESCH**