

immobilia



SEITE 4

WOHNUNGSMARKT

IMMOBILIENPOLITIK. Braucht es die Verschärfung des GwG?.....	10
BAU & HAUS. Nachhaltigkeit von Haushaltsgeräten.....	40
VERBAND. Neue Präsidenten in der Ostschweiz und in Zürich	63

EIN DANKESCHÖN DES SVIT AN SEINE MITGLIEDER



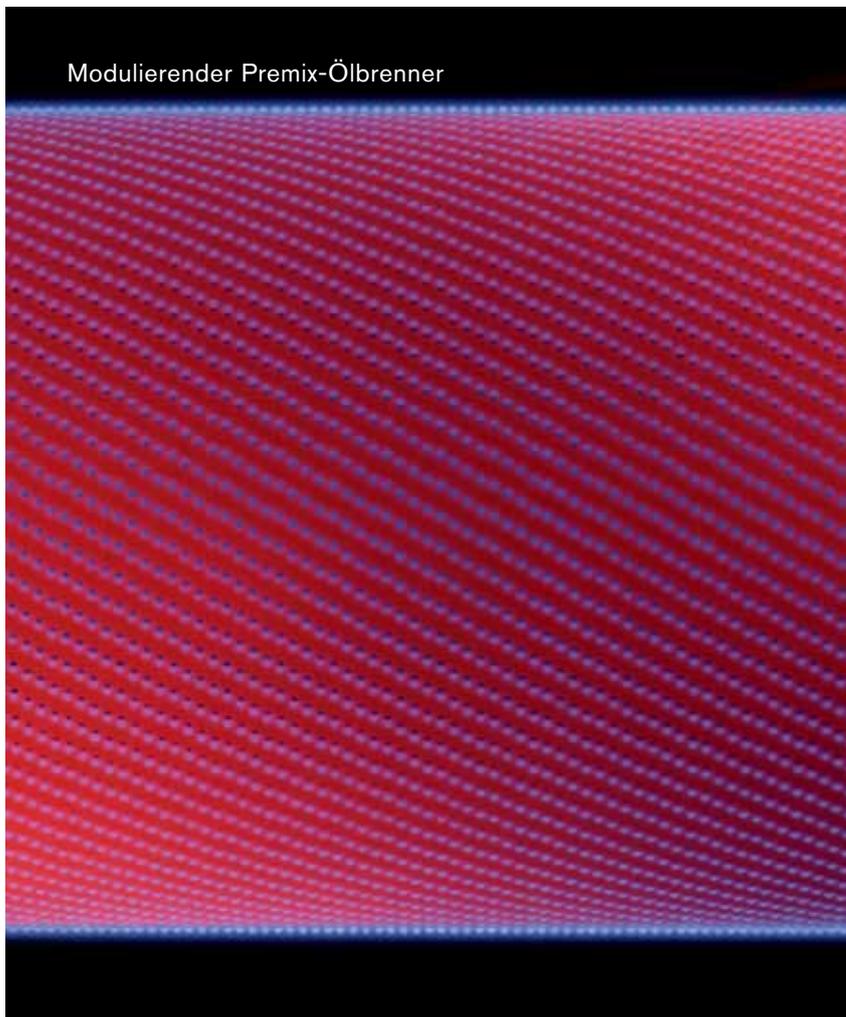
URS GRIBI
«Sie sind das Herzstück
des Verbandes.»

• 80 Jahre jung wird der SVIT in diesem Jahr. Bereits vor fünf Jahren feierte der Berufsverband der Schweizer Immobilienfachleute das damalige Jubiläum mit einem grossen Mitgliederfest. Das Echo war überwältigend positiv. Aus der ganzen Schweiz waren über 1000 Personen nach Bern gereist.

Auch dieses Jahr will der SVIT seinen Mitgliedern Danke sagen, und zwar mit dem SVIT-Festival, das am 31. August in der neuen «Event Halle» der Messe Basel stattfindet. Neben zahlreichen Attraktionen, die auf die Besucher warten, werden drei der besten Schweizer Musiker für Festival-Stimmung sorgen: Marc Sway, Stress und Stefanie Heinzmann. Für's leibliche Wohl ist ebenfalls gesorgt: am Food Market von Käfer Schweiz. Dank der grosszügigen Unterstützung der vielen langjährigen SVIT-Partner und -Sponsoren ist die Teilnahme am SVIT-Festival kostenlos.

Dieses Dankeschön an seine Mitglieder ist dem SVIT sehr wichtig, denn sie sind das Herzstück des Verbandes. Ohne Mitglieder – so einfach es klingen mag – gäbe es keine Daseinsberechtigung für eine Berufs- und Standesorganisation wie sie der SVIT darstellt. Im Namen von Geschäftsleitung und Exekutivrat lade ich Sie deshalb herzlich an das SVIT-Festival nach Basel ein. Freuen Sie sich auf ein paar vergnügliche Stunden im Kreise der grossen SVIT-Familie!

Ihr Urs Gribi •



Modulierender Premix-Ölbrenner

Die Kunst der Sparsamkeit

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

Das ist Zuverlässigkeit.

–weishaupt–





Titelbild:
Marcel Scherrer (links) und Patrick
Schnorf, Partner, Wüst & Partner
(Foto: Ivo Cathomen)

FOKUS

04 BRENNPUNKT WOHNUNGSMARKT

Der Wohnungsmarkt ist durch einen Nachfrageüberhang geprägt. Um diesen abzubauen, müsste die Politik beim Angebot ansetzen, nicht bei der Dämpfung der Nachfrage.

IMMOBILIENPOLITIK

10 NUR TEILWEISE ZUFRIEDENSTELLEND

Der SVIT Schweiz hält die Reglementierung für Bargeschäfte beim Immobilienhandel im revidierten Geldwäschereigesetz für unnötig.

11 KURZMELDUNGEN AUS DER IMMOBILIENPOLITIK

30 Gemeinden fallen neu nicht mehr unter die Verordnung über Zweitwohnungen.

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

14 MEHR BAUBEWILLIGUNGEN

Die Zahl der baubewilligten Wohnungen hat zum Jahresende stark zugenommen. Ein neuer Boom?

15 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Liechtenstein verzeichnet hohe Immobilienpreise – droht eine Überhitzung?

23 MEHR ZEIT – DIE ABC-ANALYSE

Lars Grosenick plädiert in seiner Kolumne für eine Analyse des Zeitmanagements.

24 SPEKTAKULÄRE FIRMENSITZE

Je höher und extravaganter, desto besser – Grossunternehmen bauen sich millionenschwere Denkmäler.

25 EIGENTUM BLEIBT IM BRENNPUNKT

Laut Wüst & Partner stehen Eigentumswohnungen weiterhin im Fokus.

28 URSCHWEIZ ALS IMMOBILIENMAGNET

Fast allen Zentralschweizer Kantonen geht es gut – doch die Entwicklung hat auch ihre Schattenseiten.

34 IMMOBILIENSACHEINLAGEN IM TREND

Eine Umfrage bei Mitgliedern der Anlagestiftungen zeigt, dass immer häufiger kleinere Sacheinlagetransaktionen durchgeführt werden.

IMMOBILIENRECHT

38 MRA ABSTRACT: AUSWEISUNG DES MIETERS

Vermieter können bei getrennt lebenden Ehegatten ohne Angabe einer neuen Adresse die Post weiterhin an die Familienwohnadresse senden.

BAU & HAUS

40 GEFRAGTE GRÜNE HAUSHALTSGERÄTE

Auch beim Kühlen, Kochen, Spülen, Waschen und Trocknen lohnt sich die Anschaffung energieeffizientester Geräte.

42 GROSSER OPTIMIERUNGSBEDARF BEI PRÄSENZMELDERN

Eine Untersuchung von elf häufig eingesetzten Geräten zeigt deutliche Qualitätsunterschiede.

44 STROMERZEUGUNG IM WOHNHAUS

Zwei Beispiele zeigen, wie sinnvoll sich beim Heizen zugleich Strom erzeugen lässt.

IMMOBILIENBERUF

46 DIPLOMFEIER FÜR IMMOBILIEN-ENTWICKLER

Als «Brückenbauer und Dolmetscher» warten spannende Aufgaben auf die elf erfolgreichen Absolventen des Lehrgangs.

47 WAS SIND LUXUSIMMOBILIEN?

Über diese Frage diskutierten am Erfahrungsaustausch der Schätzungsexpertenkammer Mitglieder der Region Zürich und Zentralschweiz.

49 VALUATION CONGRESS 2013

Der 2. Jahreskongress der Immobilienbewertung am 19. September widmet sich dem Thema Bewertung von Immobilienprojekten.

51 SEMINARE UND TAGUNGEN

52 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

VERBAND

56 SVIT BEIDER BASEL IST KERNGESUND

Nach der gut besuchten GV regte ein Referat zur «Umnutzung leer stehender Büro- und Gewerbeflächen zu Stadtwohnungen» zu Diskussionen an.

61 GV SVIT GRAUBÜNDEN IM ROCKRESORT

Die Besichtigung des neuen Designhotels, die Traktanden und der gesellige Teil sorgten für eine abwechslungsreiche GV in Laax.

63 PRÄSIDENTENWECHSEL BEIM SVIT OSTSCHWEIZ

Auf Schloss Arenenberg erhält der Verband viel Lob und jedes Mitglied etwas zum Schmunzeln.

66 NEUERUNGEN BEIM SVIT ZÜRICH

Der scheidende übergibt an der GV dem neuen Präsidenten einen gesunden Verband SVIT Zürich.

MARKTPLATZ

54 STELLENINSERATE

70 PUBLIREPORTAGEN & PRODUKTE-NEWS

78 BEZUGSQUELLEN REGISTER

81 ADRESSEN & TERMINE

82 ZUGUTERLETZT

82 IMPRESSUM

• ZITIERT



» Mit den beiden Angeboten unter dem Going Private stellen wir sicher, dass jedem Aktionär der Ausstieg aus einem ungenügend handelbaren Titel zu einem fairen Preis ermöglicht wird.»

REMO BIENZ

Präsident des Verwaltungsrates der Fortimo Group AG zum geplanten Going Private der Fortimo.



BRENNPUNKT WOHUNGSMARKT

Der Wohnungsmarkt Schweiz ist durch einen Nachfrageüberhang geprägt. Um diesen abzubauen und den Preisauftrieb zu dämpfen, müsste die Politik beim Angebot ansetzen, nicht bei der Dämpfung der Nachfrage.



IVO CATHOMEN* ●

–Am Markt für Wohneigentum ist viel von Übertreibungen die Rede. Wie interpretieren Sie die Entwicklung?

–Patrick Schnorf: Die fundamentalen Faktoren sind bestens bekannt – tiefe Zinsen, starke Zuwanderung und ein Angebot, das die Nachfrage in Zentrumslagen nicht zu befriedigen vermag. Dies erklärt den Anstieg. Wir glauben aber, dass die Preise nun vielerorts einen Höchststand erreicht haben.

–Zinsniveau und Zuwanderung müssen als Motoren auch nicht auf ewig Bestand haben...

–Patrick Schnorf: Absolut richtig, auch wenn wir uns kaum mehr an hohe Zinsen erinnern mögen. Das Niveau ist gegenüber vor einem Jahr um 30 Basispunkte gestiegen. Dies ist aber durch steigende Margen der Kreditgeber begründet. Im Bereich der Zuwanderung hat jüngst die Anrufung der Ventilklause für vorübergehende Verunsicherung gesorgt. Die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt werden jedoch beschränkt bleiben. Denn mit einem vorübergehenden Maximum von 55 000 Personen pro Jahr ist der Nettosaldo immer noch erheblich. Insgesamt ist die Ausgangslage für den Wohnungsmarkt etwa gleich

wie vor fünf, aber deutlich anders als vor zehn Jahren.

–In welcher Beziehung?

–Patrick Schnorf: Damals waren die Internationalisierung der Wirtschaft und die Ansiedelung von Unternehmen die grossen Treiber. Diese wirken zwar noch nach, haben aber nicht mehr die gleiche Bedeutung.

–Marcel Scherrer: Blickt man zehn Jahre zurück, so standen damals die Nachfrager im Zentrum. Leerstände und Problemregionen prägten das Bild. Der Nachfragermarkt wurde durch den Investorenmarkt und schliesslich durch den Anbietermarkt abgelöst. Heute drückt der Schuh auf der Beschaffungsseite.

–Viele der genannten Komponenten der heutigen Marktsituation sind isoliert betrachtet nicht problematisch. Wie bei der Düngemittelfabrik können sie aber gemeinsam zu einer Explosion führen. Besteht diese Gefahr am Wohnungsmarkt?

–Marcel Scherrer: Seitens der Investoren hat sich hinsichtlich Risikomanagement sehr viel getan. Gekauft wird nur, was nachhaltig, intensiv geprüft und bewertet ist. Prüfung und Prozesse sind heute viel umfassender als vor zwanzig Jahren. Gleichzeitig ist das Management

● **BIOGRAPHIE**

MARCEL SCHERRER

(links) Dipl. Architekt ETH/SIA, NDS Gesamtleitung von Bauten ETH, seit 1999 für Wüest & Partner mit Schwergewicht Strategische Beratung und Standort- und Marktanalysen tätig, seit 2003 als Partner. Er ist Mitglied der Geschäftsleitung. ●

PATRICK SCHNORF

Dipl. Ing. ETH, Master of Science ETH und BWI ETH, ist seit 2004 für Wüest & Partner mit Schwergewicht Immobilienmarktbeobachtung und Prognosen tätig, seit 2011 als Partner. ●

ANZEIGE

Dudler Reinigungen

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

Büros, Treppenhäuser
Fenster, Wohnungen

www.dudlers.ch

sauber ist schöner



» Die Schweiz ist und bleibt ein Zuwanderungsland.«

PATRICK SCHNORF



von Investoren und Entwicklern exponiert. Erfolg oder Misserfolg zeigt sich sehr schnell. Das Kostenrisiko ist erheblich, wenn die Abnahme nicht garantiert ist. Bleibt man nur ein Jahr auf einem Objekt sitzen, gehen drei bis vier Prozentpunkte der Marge von 10 bis 15% verloren. Das kann sich kein Entwickler leisten.

» Es ist zu prüfen, ob es ein Grundrecht sein soll, an allerbesten Lage zu tiefen Preisen und finanziell unterstützt zu wohnen.«

PATRICK SCHNORF

«Die aktuellsten Zahlen zu den Baubewilligungen zeigen, dass nach einer gewissen Konsolidierung im vergangenen Jahr wieder eine deutliche Steigerung einsetzt. Wird hier auf Halde produziert?»

–Patrick Schnorf: Wir verzeichnen seit Jahren einen Nachfrageüberhang in Zentrumsanlagen. Diese Nachfrage konnte lange nicht ausreichend befriedigt werden – mit dem Ergebnis, dass die äusseren Agglomerationen das grösste Wachstum verzeichneten. Aus raumplanerischer Sicht ist diese Entwicklung nicht wünschenswert. Daher kommt es dem Markt entgegen, wenn das Angebot

nun vor allem in Zentrumsanlagen wieder etwas expansiver ist.

–Marcel Scherrer: Eine Ausweitung der Baubewilligungen heisst auch nicht zwingend, dass jede projektierte und bewilligte Wohnung auch tatsächlich gebaut wird. In der Vergangenheit war es so, dass nach der Bewilligung sofort mit der Produktion begonnen wurde. Inzwischen sind die Entwickler vorsichtiger geworden. Auch die Banken schauen Projekte genauer an. Sie verlangen einen Mindest-Verkaufsstand von vielleicht 50%. Dies führt dazu, dass es länger dauert, bis die bewilligten Projekte umgesetzt werden. Gleichzeitig steigt auch die Bereitschaft, ein Projekt abzubrechen.

«Sie haben den Spillover der Nachfrage in die Agglomeration erwähnt. Was muss man in den Zentren tun, um die Nachfrage zu befriedigen?»

–Marcel Scherrer: Es wäre noch zu prüfen, ob es sich nur um einen Spillover-Effekt handelt oder ob die Verbesserung der Infrastruktur die Attraktivität der äusseren Agglomeration erhöht hat.

–Patrick Schnorf: Die Absorption des Angebotes in den Zentren ist sehr hoch. Mit der erforderlichen Ausdehnung des Angebotes sind auch städtebauliche und raumplanerische Herausforderungen verbunden. Hier steckt noch Verbesserungspotenzial. Es kann nicht sein, dass einfach nur der bestehende Wohnraum ver-

waltet und künstlich verbilligt wird. Der Wohnraum muss auch bereitgestellt und dafür müssen die Rahmenbedingungen angepasst werden.

» Das grosse Wachstum hat nicht in den Zentren stattgefunden, sondern in den umliegenden Gemeinden.«

MARCEL SCHERRER

–Marcel Scherrer: Es ist auch nicht so, dass ausserhalb der grossen Zentren ein homogener Agglomerationsbrei wächst. Punktuell entstehen eigentliche neue Städte – Stichwort Glattal oder Lausanne Ouest. Das waren früher unattraktive Agglomerationen. Nun beginnen die Planer, städtische Infrastruktur zu schaffen.

«Sehen Sie in der Öffentlichkeit die Bereitschaft für eine solche Entwicklung?»

–Marcel Scherrer: Das Bewusstsein wächst. Gemeinden setzen sich an einen Tisch und planen über die kommunalen Grenzen hinaus. Auf der anderen Seite werden die Zielkonflikte in den grossen Zentren immer offensichtlicher. Man will und muss verdichtet und höher bauen. Gleichzeitig braucht es günstigen Wohnungsbau, Freiräume und nicht zuletzt auch Arbeitsplätze. Nutzt man eine

Gewerbe- in eine Wohnzone um, geht Raum für die Wirtschaft verloren. Durch all diese Ansprüche wird der Spielraum eingeschränkt.

–In den vergangenen zehn Jahren hat sich die Schere zwischen den Hotspots und den ländlichen Gebieten vergrößert. Setzt sich diese Entwicklung fort?

–Patrick Schnorf: Für gewisse ländliche Gebiete stellt sich die Frage, ob es nur eine Frage der Zeit ist, bis die Agglomerationen zu ihnen hinauswachsen. Verschiedene Bauprojekte in einzelnen ländlichen Regionen sind möglicherweise die Vorbote für eine solche Entwicklung – insbesondere dort, wo eine gute verkehrstechnische Infrastruktur vorhanden ist.

–Marcel Scherrer: Die Gewinner der letzten Jahre sind nicht unbedingt die Gewinner der nächsten Jahre. Die angrenzen-

» Die Vermieter haben sich mit der Regulierung am Mietwohnungsmarkt arrangiert.«

PATRICK SCHNORF

den Regionen gehen von einem stärker anziehenden Markt aus als die Agglomerationen und Zentren. Aber die ökonomischen Faktoren der Standorte müssen stimmen.

–Was sind diese Faktoren?

–Patrick Schnorf: Wohnqualität, Verkehrsinfrastruktur und Steuern sind die entscheidenden Treiber.

–Marcel Scherrer: Die Flut hebt eben nicht alle Boote. Entwickler und Käufer

differenzieren stark nach Makro- und Mikrolagen. Hier liegt der grosse Unterschied zu den 1980er-Jahren, als auch in schwierigen Regionen ungebremst gebaut wurde. Die Regionen müssen etwas unternehmen, damit sie an der Marktentwicklung partizipieren können. Einen Automatismus gibt es nicht.

–Einfamilienhäuser (EFH) stehen im Schatten der Eigentumswohnungen. Hängt dies mit der typischen Lage des EFH in eher ländlichen Regionen zusammen?

–Patrick Schnorf: Die Entwicklung des EFH-Segmentes ist ökonomisch getrieben. Übersteigt der Bodenpreis eine gewisse Schmerzgrenze, wird das EFH in günstigere Regionen verdrängt. Beim EFH hat der Bodenpreis einen viel grösseren Einfluss als bei der Eigentums-

ANZEIGE

NEU!

SWISS MAKLER TOOL

Leistungsstarke CRM Software mit einzigartigem App-Feeling; mobiles Arbeiten; attraktive Benutzeroberfläche; Mac oder Windows; Ein-Klick Exposé-Versand; professionelle Vorlagen inklusive; einfache und intuitive Bedienung; persönliche Beratung und Betreuung durch Success Manager; laufend Innovationen; Export der Objekte zu allen gängigen Immobilienportalen mit einem Klick; engagierte Service Desk Mitarbeiter; Organisation, Bewirtschaftung, Marketing und Vertrieb vereint in einem Programm; 198 CHF für zwei User.

 **FlowFact**
CRM Software.



Gratis Online
Demonstration

Termin vereinbaren: www.flowfact.ch/termin

www.flowfact.ch

» Wir stellen eine deutliche Professionalisierung der Investoren punkto Risikomanagement fest.«

MARCEL SCHERRER

wohnung. So gesehen waren letztere die Gewinner der steigenden Bodenpreise. Ich bin aber überzeugt, dass das EFH nach wie vor die bevorzugte Wohnform ist. Nur ist sie in den zentrumsorientierten Lagen nicht mehr erschwinglich.

–Marcel Scherrer: An Lagen, auf die sich das städtische Einzugsgebiet ausgedehnt hat, werden EFH heute regelmässig durch Stockwerkeigentum ersetzt. Ein Ersatzneubau mit höherer Ausnutzung lohnt sich angesichts der gestiegenen Bodenpreise. Gestützt wird diese Entwicklung durch den gesellschaftlichen Trend: Es gibt die Nachfrager für EFH nicht mehr in der gleichen Zahl wie früher.

–Kommen wir auf den Mietwohnungsmarkt zu sprechen. Er ist sehr stark politisch durchdrungen und entzieht sich den ökonomischen Grundsätzen. Lässt sich der Bedarf nach günstigem Wohnraum politisch lösen?

–Patrick Schnorf: Der Schweizer Mietwohnungsmarkt ist seit langem stark reguliert. Das hat auch positive Effekte – Nachfrage-, Planungs- und Kostensicherheit zum Beispiel. Ob der Markt überreguliert ist? Ich glaube eher nicht. Ich sehe durchaus die Bereitschaft von Eigentümern zur Schaffung von günstigem Wohnraum – selbst jetzt, wo es attraktiver wäre, eine Wohnung zu verkaufen statt zu vermieten.

–Die Diskussion über steigende Mieten konzentriert sich auf die Angebotsmieten. Bei den Bestandesmieten haben breite Kreise sogar von sinkenden Mieten profitiert.

–Patrick Schorf: Der Bestandesmieter ist in der Tat stark geschützt. Man müsste vielleicht darüber diskutieren, ob man im Abstand von zehn Jahren eine gewisse moderate Anpassung an die Marktmiete zulassen könnte. Heute sind die Mieten bis zu 15 Jahren und mehr zementiert – bei gleichzeitig deutlich stei-

genden Bodenpreisen. Für die gerechte Verteilung des Gutes «Wohnen» ist dies sicher hinderlich.

–Marcel Scherrer: Für den Umgang mit einem knappen Gut gäbe es verschiedene Ansätze. Beschränkung der Zuwanderung und Beschränkung der Rendite auf Mietobjekten ist das eine. Ein anderer Weg bestünde darin, punktuell eine Ausweitung des Angebotes zuzulassen. Die konsequente politische Bereitschaft, dichter und höher zu bauen, ist aber nicht wirklich vorhanden.

» Das Einfamilienhaus ist ein guter Zuliefer für Projektentwicklungen und Verdichtung.«

MARCEL SCHERRER

–Patrick Schorf: Behörden und Politik beschränken sich heute auf die Justierung, anstatt die Rahmenbedingungen so auszugestalten, dass man mit der Entwicklung der Bevölkerung Schritt halten kann.

–Kann es sein, dass Gesetzgeber und Gerichte den Eigentümern vorschreiben, wie viel Rendite sie mit einem Mietobjekt erzielen dürfen?

–Patrick Schnorf: Das finde ich auch eher schwierig. Aus gesellschaftlicher Sicht ist eine Durchmischung der Quartiere zwar durchaus wünschenswert. Aber muss man an allerbesten Lage in den Mietmarkt eingreifen und die Maximalmiete festlegen?

–Heute baut man teurer und grösser. Das ist nicht das, was man unter günstigem Wohnraum versteht.

–Marcel Scherrer: Die Anforderungen von Eigentümern, Käufern und Mietern sind sehr hoch. Auch die Bewilligungspraxis mit zahlreichen Auflagen macht den Bau teuer. Ein grösseres Entwicklungsprojekt dauert heute regelmässig

zehn Jahre. Das sind gigantische Zeiträume und Kosten, die letztlich vom Käufer, Eigentümer oder Mieter getragen werden. Durch die erhöhten Auflagen wird aber auch eine höhere Qualität gewährleistet, was für die Entwicklung der Städte durchaus positiv sein kann.

–Patrick Schorf: Angesichts steigender Bodenpreise lohnt es sich, in Qualität und einen möglichst langen Lebenszyklus zu investieren. Das muss aber nicht überall so sein, beispielsweise im Gewerbebau. Was die Grösse der Wohnungen und den Flächenkonsum betrifft, so ist der Trend tatsächlich konträr zu den Verdichtungsbestrebungen. Im Wohnungsbereich ist der Flächenkonsum pro Person in den letzten zehn

Jahren um 3% gestiegen. Das hat auch mit dem Ausbaustandard zu tun – eine zweite Nasszelle, Erschliessungen mit Lift usw. Im Geschäftssegment ist in der gleichen Zeit der Flächenbedarf pro Mitarbeiter um zwei bis drei Quadratmeter gesunken. Flächenkonsum, Auflagen und Qualitätsstandards haben ihren Preis.

–Wird sich das Verhältnis zwischen Miete und Eigentum einpendeln?

–Patrick Schorf: Wir werden weiterhin steigende Wohneigentumsquoten erleben. International gesehen haben wir immer noch einen tiefen Anteil. Mit der Zuwanderung kommt zudem eine Gruppe zu uns, die sich stark am Eigentum orientiert. Was sich aber ändern wird, ist die Haltedauer. Man kauft ein Objekt nicht mehr fürs Leben. ●



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

swiss
/// valuation group

Bewertung von Immobilienportfolios und Einzelobjekten

Swiss Valuation Group AG

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

Basel 061 301 88 00

Bern 031 331 80 22

Zürich 044 380 42 00



PROJEKT #5



AbalImmo-Lösung
für immoschwab ag,
Murten, umgesetzt und
implementiert von
Aandarta

« Bei AbalImmo und Aandarta trifft State-of-the-Art-
Software auf Immobilien-Kompetenz. »

Roland Kiener, Immobilienbewirtschafter / Geschäftsleiter,
immoschwab ag, Murten

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 **AbalImmo**,
officeatwork und Dienstleistungen,
die echten Mehrwert bringen.

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

Intelligent massgeschneidert.

Mehr zu
PROJEKT #5
aandarta.ch




Aandarta
IMMOBILIEN • SOFTWARE • BERATUNG

Ihr Vertriebspartner für
ABA IMMO
abacus business software

Nur teilweise zufriedenstellend

Der Bundesrat will Bargeschäfte im Immobilienhandel an eine Limite binden. Der SVIT Schweiz hält die neue Reglementierung für unnötig, denn Bargeldtransaktionen haben in der Praxis der Schweizer Immobilienwirtschaft keine Relevanz.



Bargeldtransaktionen erwecken den Anschein von Illegalität und sind im Geschäftsalltag immer mehr verpönt (Foto: Gajus, 123rf.com).

SIMON HUBACHER* •

VERZICHT AUF GENERELLE UNTERSTELLUNG.

Die von der Landesregierung präsentierten Neuerungen zur Verbesserung der Geldwäschereibekämpfung sind noch bis Mitte Juni in der Vernehmlassung. Auch der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz nimmt daran teil. Der Bundesrat hat zwar darauf verzichtet, die Immobilienbranche vollständig dem Geldwäschereigesetz (GwG) zu unterstellen, was vom SVIT sehr begrüsst wird; jedoch sollen aber künftig Käufe von Immobilien und beweglichen Sachen nur noch bis zu einem Betrag von 100 000 CHF in bar getätigt werden dürfen. Zahlungen höherer Beträge müssen zwingend über einen dem GwG unterstellten Finanzintermediär abgewickelt werden.

Der SVIT Schweiz ist grundsätzlich der Meinung, dass der Schweizer Immobilienmarkt funktioniert und keinen weiteren staatlichen Regulierungen un-

„Neue gesetzliche Vorschriften bringen keine Verbesserung, weil gar kein Handlungsbedarf besteht.“

terzogen werden muss. Eine Gesetzesrevision braucht es deshalb nicht, weil die vorgeschlagene Bargeldgrenze für die Immobilienbranche nicht praxisrelevant ist. Bei Immobilientransaktionen sind Bargeldgeschäfte seit jeher die grosse Ausnahme. Dies belegt auch eine

vom SVIT Schweiz 2011 anonym durchgeführte Mitgliederbefragung. 93% gaben an, dass Bargeld nie oder nur sehr selten zum Einsatz kommt. Als Standardverfahren wurden von über 95% Transaktionen von Bank zu Bank angegeben, also über einen dem GwG unterstellten Finanzintermediär.

STANDESREGELN SIND AUSREICHEND. Gesetzliche Vorschriften sind auch deshalb unnötig, weil der SVIT Schweiz als Dachverband der Immobilienwirtschaft bereits vor Jahren die Eigeninitiative ergriffen hat. Im Jahr 2004 wurden Standsregeln in Kraft gesetzt und im Jahre 2007 revidiert. Diese besitzen für die Mitglieder verbindlichen Charakter. Bei Zuwiderhandlungen sind Sanktionen die Folge. In Artikel 9 heisst es: «Im Rahmen der Aus- und Weiterbildung der Mitglieder des SVIT Schweiz sind diese über die Strafbestimmungen des Strafgesetzbuches (StGB) sowie über das Geldwäschereigesetz (GwG) zu orientieren.» Und weiter: «Das Mitglied, welches berufsmässig (im Sinne der Verordnung der Kontrollstelle für die Bekämpfung der Geldwäscherei vom 20. August 2002, SR 955.20) eine Tätigkeit als Finanzintermediär im Sinne des Art. 2 Abs. 3 GwG ausübt, muss sich einer Selbstregulierungsorganisation (SRO) anschliessen oder eine Bewilligung der eidgenössischen Kontrollstelle für die Bekämpfung der Geldwäscherei (Kontrollstelle) einholen. Es muss die Sorgfaltspflichten, die Meldepflicht und die Vermögens-

DIE WICHTIGSTEN NEUERUNGEN IM GWG

- Einführung einer Meldepflicht für Inhaber- und Namensaktionäre von nicht-börsenkotierten Firmen zur Erhöhung der Transparenz von juristischen Personen sowie Ergänzung der Sorgfaltspflicht zur Feststellung der wirtschaftlich berechtigten Personen. Die vorgeschlagenen Massnahmen sollen auch den Anforderungen des Global Forums entsprechen.
- Identifikationspflicht und risikobasierte Sorgfaltspflichten bei politisch exponierten Personen im Inland und bei internationalen Organisationen.
- Einführung einer neuen Vortat zur Geldwäscherei in Form eines qualifizierten Steuerbetrugs im Bereich der direkten Steuern und Ausweitung der bisherigen Vortat im Bereich der indirekten Steuern.
- Käufe von Immobilien und beweglichen Sachen dürfen nur noch bis zu einem Betrag von 100 000 CHF in bar getätigt werden. Zahlungen höherer Beträge müssen zwingend über einen dem Geldwäschereigesetz (GwG) unterstellten Finanzintermediär abgewickelt werden.
- Die Wirksamkeit des Meldesystems wird erhöht, und die Verfahren für die Finanzintermediäre werden vereinfacht.

ANZEIGE

www.visualisierung.ch

sperre im Sinne von Art. 3 – 10 GwG sowie die entsprechenden Reglemente der zuständigen SRO bzw. die Ausführungsbestimmungen der Kontrollstelle beachten.»

Der SVIT Schweiz wird diese Sachverhalte im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens deutlich zum Ausdruck bringen. Neue gesetzliche Vorschriften im Rahmen des GwG sind unnötig und bringen keine Verbesserungen, da aus Sicht der praxiserprobten Marktteilnehmer gar kein Handlungsbedarf besteht. •



***SIMON HUBACHER**

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

SCHWEIZ

UNTERSUCHUNGEN DURCH WEKO



Die Wettbewerbskommission (WEKO) dehnt die im vergangenen Herbst eröffnete Untersuchungen gegen verschiedene Unternehmen im Bereich Strassen-, Tief- und Hochbau im Untereng-

adin auf weitere Unternehmen im Kanton Graubünden aus. Es gibt Indizien dafür, dass diese Absprachen dazu dienen, die Zuteilung von Ausschreibungen zu koordinieren sowie Bauprojekte und Kunden aufzuteilen. Auch im Kanton St. Gallen, insbesondere in der Region See-Gaster und den daran angrenzenden Gebieten, hat die WEKO ein Verfahren zur Untersuchung mutmasslicher Fälle von Wettbewerbsabreden im Bereich Strassen- und Tiefbau sowie Belagsarbeiten eröffnet. Das Bauunternehmen Implan liess dazu verlauten, dass es zur Aufklärung des

ANZEIGE

NeoLink – Ihr direkter Draht zum Tank

Achtung! Füllstandslevel 20%

	Füllstand	Freie Kapazität	
	19 400 Liter	3 350 Liter	78%
	40 000 Liter	1 300 Liter	98%
	30 000 Liter	5 000 Liter	30%
	8 500 Liter	1 000 Liter	85%
	8 500 Liter	5 000 Liter	57%
	7 500 Liter	10 500 Liter	38%
	3 500 Liter	26 200 Liter	12%
29.01.2012	2 500 Liter	37 100 Liter	6%
29.01.2012	1 000 Liter	3 500 Liter	20%
29.01.2012	5 000 Liter	1 800 Liter	83%
29.01.2012	4 850 Liter	1 800 Liter	69%
29.01.2012	8 700 Liter	2 100 Liter	73%
29.01.2012	7 500 Liter	4 200 Liter	58%
29.01.2012	8 500 Liter	4 100 Liter	61%
29.01.2012	6 500 Liter	7 000 Liter	43%

NeoLink vereinfacht das Tankmanagement

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

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

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

Prüfen Sie vor 1990 erstellte Umbauobjekte auf Asbest.



Diese Infos
sind lebenswichtig:
www.suva.ch/regeln

Stoppen Sie bei Gefahr die Arbeit. Auch Ihrer Familie zuliebe. Obwohl Asbest in der Schweiz verboten ist, kommt der Werkstoff bei Gebäuden mit Baujahr vor 1990 noch häufig vor. Verhindern Sie Asbestfreisetzungen durch Umbauarbeiten. Denn bereits geringe Mengen Asbestfasern in der Luft können tödliche Folgen haben. Keine Arbeit ist so wichtig, dass man dafür sein Leben riskiert.

suvapro

Sicher arbeiten

Sachverhalts mit den Wettbewerbsbehörden kooperieren werde.

BAUMEISTERVERBAND FÜR ZWEITE GOTTHARD-RÖHRE

Der Schweizerische Baumeisterverband befürwortet in seiner Vernehmlassung zum Bundesgesetz über den Strassentransitverkehr im Alpengebiet (STVG) den Bau einer zweiten Gotthardröhre ohne Kapazitätsausweitung. Für die auch vom Bundesrat bevorzugte Variante zur Sanierung der bestehenden Tunnelröh-

re sprechen gemäss SBV wirtschaftliche, ökologische und sicherheitstechnische Gründe. Die weiteren zur Diskussion stehenden Varianten erachtet der Baumeisterverband als ungeeignet. Der Baumeisterverband hat in der Vernehmlassung ebenfalls festgehalten, dass er das Finanzierungsmodell des Bundesrats begrüsst.

AUSSCHREIBUNGEN FÜR ZWEITE GOTTHARD-RÖHRE

Das Bundesamt für Strassen (Astra) hat die Ausschreibung erster Vorar-

beiten für die Projektierung der zweiten Röhre des Gotthard-Strassentunnels ausgeschrieben. Diese Ausschreibung basiert auf dem Bundesratsentscheid vom 27. Juni 2012, mit dem das Eidg. Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (Uvek) beauftragt wurde, die Planung und Projektierung der zweiten Tunnelröhre in die Wege zu leiten. Die Ausschreibungen betreffen die folgenden drei Aufgaben: Projektierung, Bauherrenunterstützung und Erstellen des Umweltverträglichkeitsberichts.

AKTUALISIERTE ZWEITWOHNUNGS-LISTE

Rund 30 Gemeinden fallen neu nicht mehr unter die Verordnung über Zweitwohnungen. Daher streicht das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) diese aus dem Anhang der Zweitwohnungsverordnung. Die Gemeinden haben den Nachweis erbracht, dass ihr Zweitwohnungsanteil unterhalb 20% liegt. Weil noch verschiedene Gesuche geprüft werden, ist eine nächste Anpassung der Liste im Herbst 2013 geplant.

ANZEIGE

Lucerne University of Applied Sciences and Arts

HOCHSCHULE LUZERN

Wirtschaft
Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ

Bauen im Bestand: Verdichtung, Ökologie, Tragbarkeit

Der Siedlungsraum der Schweiz soll begrenzt und die Verdichtung nach Innen gefördert werden. Das macht ökonomisch und ökologisch Sinn. Es bedeutet aber gleichzeitig, dass die Massnahmen nicht auf der grünen Wiese, sondern im Kontext bereits gebauter Substanz stattfinden. Damit sind grosse Herausforderungen verbunden. Verdichtung, energetische Sanierung, Erhalt von bezahlbarem Wohnraum, aber auch die Rendite für den Investor sind relevante Fragestellungen.

- Welche Probleme gilt es beim Bauen im Bestand zu lösen?
- Wie rentabel können Verdichtung und Sanierung gestaltet werden?
- Wie können veraltete Bestandesimmobilien neu positioniert werden?
- Was braucht es, damit Quartiere leben?

Donnerstag, 6. Juni 2013, 08.45 – 17.15 Uhr
am Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ, Grafenauweg 10, Zug

Kosten: CHF 790.– inkl. Mittagessen und Unterlagen

www.hslu.ch/ifz-konferenzen

Medienpartner
IMMOBILIEN
BUSINESS
Das Schweizer Immobilien-Magazin

FH Zentralschweiz

Mehr Baubewilligungen

Gemäss den provisorischen Ergebnissen des Bundesamtes für Statistik nahm die Zahl der baubewilligten Wohnungen im 4. Quartal 2012 markant zu. Im gleichen Zeitraum wurden im Vergleich zum Vorjahr allerdings weniger neue Wohnungen erstellt.



Mit dem Projekt Maaghof realisiert Swiss Prime Site in Zürich 220 Wohnungen.

RED. ●
WESTSCHWEIZ BOOMT. Im 4. Quartal 2012 entstanden in der Schweiz 12 250 neue Wohnungen. Dies sind 1630 Wohnungen oder 12% weniger als im entsprechenden Vorjahresquartal. Im Vergleich zum Vorjahr wurden in den Gemeindegrössenklassen mit bis zu 2000 Einwohnern und in jenen mit mehr als 5000 Einwohnern weniger neue Wohnungen erstellt. Die Veränderungen bewegten sich zwischen -8 und -35%. In der Gemeindegrössenklasse mit 2001 bis 5000 Einwohnern wurde hingegen eine Zunahme von 5% gemessen.

In den Agglomerationen der fünf grössten Städte nahm die Anzahl der neu erstellten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahresquartal um 4% auf 3790 Einheiten ab. Die Zahl der Neuwohnungen ging in den Agglomerationen Bern (-37%) und Zürich (-12%) zurück, während sie in den Agglomerationen Lausanne (+41%), Genf (+29%) und Basel (+8%) stieg.

Über das gesamte Jahr 2012 wurden 43 980 Wohnungen neu erstellt, was einer Abnahme von 5% gegenüber dem Jahr 2011 entspricht. Eine Zunahme war einzig in der Gemeindegrössenklasse mit bis zu 2000 Einwohnern zu beobachten, derweil in den Gemeinden mit mehr als 2000 Einwohnern ein Rückgang feststellbar war. In den Agglomerationen der fünf grössten Städte fiel die Jahresbilanz insgesamt ebenfalls negativ aus (-9%). Im Jahr 2012 zählten einzig die Agglomerationen Genf (+37%) und Basel (+9%) gegenüber dem Vorjahr mehr neu erstellte Wohnungen.

ZUNAHME DER IM BAU BEFINDLICHEN WOHNUNGEN. Ende Dezember 2012 befanden sich 75 600 Wohnungen im Bau, was einem Anstieg von 12,5% im Jahresvergleich entspricht. Eine Zunahme fand in sämtlichen Gemeindegrössen statt, am stärksten in den Gemeinden mit 2001 bis 5000 (+30%) und 5001 bis 10 000 Einwohnern (+18%).

In den Agglomerationen der fünf grössten Städte stieg die Zahl der im Bau befindlichen Wohnungen innert Jahresfrist ebenfalls an. Mit 26 400 Einheiten befanden sich 7% mehr Wohnungen im Bau. Mit Ausnahme der Agglomeration Basel (-9%), waren in den anderen Agglomerationen Zunahmen von 2 bis 30% zu beobachten.

STARKE ZUNAHME BAUBEWILLIGTER WOHNUNGEN. Im 4. Quartal 2012 nahm auch die Zahl der baubewilligten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahresquartal um 71% auf 22 260 Einheiten zu, womit rund 9220 Wohnungen mehr baubewilligt wurden. Markante Zunahmen zeigten sich in den Gemeinden mit bis zu 2000 Einwohnern (+208%) sowie in jenen mit 2001 bis 5000 (+76%) und mit 5001 bis 10 000 Einwohnern (+74%).

In den Agglomerationen der fünf grössten Städte wurden im Vergleich zum Vorjahresquartal insgesamt 15% mehr Baubewilligungen für Wohnungen erteilt. Die Anzahl baubewilligter Wohnungen nahm um 620 auf 4720 Einheiten zu. Während die Agglomerationen Bern (-67%) und Zürich (-2%) abnehmende Zahlen zu den baubewilligten Wohnungen meldeten, verzeichneten die Agglomerationen Basel (+89%), Lausanne (+80%) und Genf (+26%) deutliche Zunahmen.

Über das gesamte Jahr 2012 betrug die Zunahme der baubewilligten Wohnungen in der Schweiz 17,5%. Dies entspricht total 66 140 Wohneinheiten die neu baubewilligt wurden. Einzig in den Gemeindegrössen mit mehr als 10 000 Einwohnern nahm die Zahl der baubewilligten Wohnungen innert Jahresfrist ab (-9%). In den Agglomerationen der fünf grössten Städte fiel die Jahresbilanz mit -4% negativ aus. Einzig die Agglomerationen Basel und Lausanne konnten sich der negativen Tendenz entziehen. ●

ANZEIGE



Ihr kompetenter Partner für Ihre Anlageobjekte!

Unsere Kompetenzen im Verkauf:

Verkauf von Anlageobjekten / Transaktionsmanagement / Suche von Renditegesellschaften



www.markstein.ch

SCHWEIZ

**ANGEBOTS-
PREISE STEIGEN
UNEINHEITLICH**

Im März 2013 stiegen die Schweizer Angebotsmieten leicht um 0,37%. Der Homegate-Index «Schweiz» steht somit bei 109,6 Punkten. Im März 2013 erhöhten sich die Angebotsmieten im Kanton Zürich um 0,63%. Der Kanton Bern verzeichnet einen Anstieg um 0,38%. Im Kanton Luzern ergab sich ein solcher von 0,62%, im Kanton Solothurn von 0,47%. In den Kantonen Basel-Land und Basel-Stadt stagnierten die Angebotsmieten im März. Im Kanton Tessin reduzierten sich die Angebotsmieten im März 2013 um 0,29%.

**DEUTLICHER
PREISANSTIEG**



Nach dem verhaltenen 4. Quartal 2012 sind die Preise für Wohneigentum gemäss Fahrländer Partner AG im 1. Quartal 2013 in allen Regionen deutlich gestiegen, nicht zuletzt wegen der anhaltenden Nachfrage. Die landesweiten Preise von Einfamilienhäusern (EFH) haben um 6,3% zugelegt, wobei insbesondere in der Südschweiz und im Genferseebecken starke Preissteigerungen zu beobachten waren. In der Deutschschweiz werden in verschiedenen Hochpreisregionen

seitwärts tendierende Preise festgestellt, was darauf hindeutet, dass dort die Grenzen des Preisanstiegs allmählich erreicht sind. Bei den Eigentumswohnungen (EWG) fällt der Anstieg im gehobenen Segment mit 6,3% stärker aus als im unteren- und mittleren Segment (+5,3% bzw. +5,5%). Am stärksten haben die Preise der EWG in der Südschweiz zugelegt, wo ein Zuwachs von 9,5% im Vergleich zum Vorquartal zu beobachten ist. Gegenüber dem Vorjahresquartal ist der landesweite Preisanstieg bei den mittleren EWG (+13,2%) höher als bei den mittleren EFH (+9,0%). Im Jahresvergleich legen die EWG-Preise der Region Zürich und die EFH-Preise in der Südschweiz am deutlichsten zu.

**STABILE HAUSHALTS-
GRÖSSE**

Im Durchschnitt beträgt die Grösse eines Schweizer Haushalts 2,21 Personen (Stand 2010), in der Volkszählung 2000 waren es 2,29 Personen. Die Mehrheit der Privathaushalte sind Familienhaushalte (rund 60%). Knapp 80% der Familien mit Kindern sind Erstfamilien, 15% Alleinerziehende und rund 6% sind Fortsetzungsfamilien. Das zeigen die Ergebnisse der Strukturerhebung 2010 des Bundesamtes für Statistik.



**HOMEGATE LANCIERT
NEUE PLATTFORM**

Die neue Community-Plattform «Immotalk» ermöglicht Homegate-Kunden, sich über Erfahrungen, Probleme, Tipps und Ideen zu unterhalten. Damit möchte Homegate seinen Kunden und allen Immobilien- und Wohninteressierten die Möglichkeit für den direkten Austausch bieten.



ANZEIGE

**STARTSCHUSS FÜR
GRÖSSTES BAHN-
AUSBAU-PROJEKT**

Mit der Einweihung des «Infopoint Eppenberg» startete der Vierspurausbau zwischen Olten und Aarau mit dem neuen Eppenberg-Eisenbahntunnel. Dank dem drei Kilometer langen Tunnel wird es ab 2020 möglich sein, zu den Hauptverkehrszeiten pro Stunde vier Intercity-Züge zwischen Bern und Zürich fahren zu lassen. Zudem kann der Regionalverkehr ausgebaut werden. Das 800-Millionen-Projekt ist das grösste des Bahnausbauprogramms ZEB, das ein Bauvolumen von 5,4 Mrd. CHF vorsieht.



**Informationsanlass am 21. Juni 2013
Weiterbildungsangebote**

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

Zertifikatslehrgänge (CAS)
Immobilienbewertung | Immobilienmanagement | Immobilienplanung

Informieren Sie sich über diese attraktiven Bildungschancen.

FHS St.Gallen, Weiterbildungszentrum, Rosenbergstrasse 59, St.Gallen,
Telefon +41 71 226 12 50, weiterbildung@fhsg.ch

FHS St.Gallen
Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

FHO Fachhochschule Ostschweiz www.fhsg.ch

VERBAND

WECHSEL BEIM SVIT OSTSCHWEIZ

Der SVIT Ostschweiz hat an seiner 79. Generalversammlung den Gossauer Immobilienfachmann Thomas Mesmer zum neuen Präsidenten gewählt. Mesmer hat in den vergangenen 20 Jahren Branchenerfahrungen gesammelt, zum Beispiel bei der Hugo Steiner AG, bei der St.Galler Kantonalbank und als Leiter Immobilien bei der BDO Schweiz. Seit zwei Jahren ist der dipl. Immobilientreuhänder Partner der Atig, einem Immobilien- und Treuhandunternehmen mit Sitz in Gossau. Die Mitgliederorganisation des SVIT zählt aktuell 185 Mitglieder. Der scheidende Präsident Benedikt Rusch zieht sich nach drei Jahren an der Verbandsspitze und insgesamt zehn Jahren Vorstandsarbeit zurück. Siehe dazu Bericht im hinteren Teil dieser Ausgabe.



ANZEIGE

UNTERNEHMUNGEN

GOING PRIVATE BEI FORTIMO GROUP AG

Seit dem April 2010 werden die Aktien der Fortimo Group an der Berner Börse gehandelt. Aufgrund des sehr geringen Handelsvolumens und der geringen Beachtung des Börsenplatzes gestaltete es sich für die Aktionäre zunehmend schwieriger, Aktien ohne grössere Kursausschläge zu handeln. Der Verwaltungsrat hat sich zusammen mit den Hauptaktionären entschlossen, eine Dekotierung der Fortimo anzustreben und den Publikumsaktionären eine Ausstiegsmöglichkeit zu bieten. Die Offerte beläuft sich auf 136 CHF je Aktie.

NEUES KOMPETENZ-ZENTRUM FÜR BAU- UND IMMOBILIENRECHT

Die beiden Zürcher Anwaltskanzleien Staffelbach und Rohrer Müller Partner haben sich per Anfang April 2013 zur Rohrer Müller Partner AG, einem anwaltlichen Kompetenzzentrum mit

fachlichen Schwerpunkten im öffentlichen und privaten Bau- und Immobilienrecht, zusammengeschlossen. Die neue Kanzlei bietet Eigentümern, Vermietern und Verwaltern von Grundeigentum und Liegenschaften wie auch Investoren ein umfassendes Beratungs- und Dienstleistungsangebot.

CASAINVEST RHEINTAL AG MIT ERFOLG



Die Casainvest Rheintal AG steigerte ihr Ergebnis 2012 um 6% auf über 3,7 Mio. CHF. Im vergangenen Jahr ist der Liegenschaftenbestand um knapp 20 auf insgesamt 149,5 Mio. CHF gestiegen. Dazu haben verschiedene Übernahmen wie auch eigene Bauprojekte beigetragen. Das Immobilienportfolio der Casainvest Rheintal AG teilt sich in 47% Gewerbeliegenschaften, 36% Wohnliegenschaften und 17% Entwicklungsprojekte auf. Der Verwaltungsrat wurde an der Generalversammlung ermächtigt, das Aktienkapital bei Bedarf um maximal 5,7 Mio. CHF zu erhöhen. Er möchte mit der Realisierung verschiedener Entwicklungsprojekte das Portfolio ausbauen. Die Verwaltungsräte Rolf Eyer, Gabriel Hutter und Hans-Ulrich Müller wurden von der Generalversammlung einstimmig bestätigt, ebenso Ver-

waltungsratspräsident Jonny Hutter.

ZUG ESTATES STEIGERT ERTRAG UND ERGEBNIS

Das Immobilienunternehmen Zug Estates hat im Geschäftsjahr 2012 einen höheren Liegenschaftenertrag erzielt und den Betriebsertrag gesteigert. Unter Ausklammerung des Neubewertungserfolgs von 47,8 Mio CHF (+17%) resultierte ein Betriebsertrag von 53,5 Mio CHF, was im Vergleich mit dem Pro-forma-Wert von 2011 ein Plus von 7,8% ergibt. Auch auf Gewinnstufe wurden die Pro-forma-Werte vom Vorjahr deutlich übertroffen, unter Ausklammerung des Neubewertungserfolgs nämlich um 16% auf 18,2 Mio. CHF. Für das laufende Jahr wird zwar eine Steigerung der Erträge in Aussicht gestellt, der Konzerngewinn wird aber unter dem Niveau von 2012 erwartet.

UBS SWISSREAL ERHÖHT KAPITAL

Der UBS Immobilienfonds Swissreal hat eine Kapitalerhöhung über rund 190 Mio. CHF durchgeführt. Ziel der Kapitalerhöhung war die Gewinnung zusätzlicher Mittel für die Akquisition von Bestandesimmobilien, die Finanzierung von Neubauprojekten und die Rückzahlung von Fremdkapital. In den letzten Monaten hat der Fonds verschiedenen Liegenschaften in den Kantonen Zürich, Aargau und Freiburg gekauft. Per Jahresende hatte der Fonds, der auf kommerzielle Liegenschaften ausgerichtet ist, ein Volumen von 1,4 Mrd. CHF.

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

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

HIC
 HECHT IMMO CONSULT AG

ERNEUERUNGEN BEI AFG

Die Aktionäre der AFG Arbonia-Forster-Holding AG haben an der Generalversammlung die vom Verwaltungsrat vorgeschlagene umfassende personelle und institutionelle Erneuerung der Gesellschaft gutgeheissen. Neben der Bestätigung der bisherigen Verwaltungsräte Dr. Edgar Oehler, Andreas Gühring und Christian Stambach für eine weitere Amtsperiode hat die Generalversammlung auf Antrag des Verwaltungsrats die Zuwahl von drei neuen Mitgliedern gutgeheissen: Peter E. Bodmer, Rudolf Graf und Markus Oppliger. An der anschliessenden konstituierenden Sitzung hat der Verwaltungsrat Rudolf Graf zum Präsidenten bestimmt. Die vom Verwaltungsrat beantragte Aufhebung der Stimmrechtsbeschränkung von 5% wurde von der Versammlung ebenso angenommen wie die Einführung einer Altersbeschränkung für Mitglieder des Verwaltungsrats. Der Hauptaktionär Dr. Edgar Oehler wird nach der Umsetzung dieser Beschlüsse an der Generalversammlung 2014 aus dem Verwaltungsrat ausscheiden

RIVAG IMMO INVEST MIT NEUEM VR



Wohn und Geschäftshaus Oberriet, eines der Objekte aus dem Portfolio der Rivag AG.

Die Generalversammlung der Rivag Immo Invest verabschiedete sämtliche Traktanden ohne Gegenstimme. Neben der Kapitalerhöhung wurde

der fünfköpfige Verwaltungsrat um Toni Cristuzzi, Inhaber der Cristuzzi Immobilien- und Treuhand AG, ergänzt. Die 2011 gegründete Rivag Immo Invest AG verzeichnete 2012 einen Gewinn von 336 000 CHF. Ihr Liegenschaftenbestand ist auf 21 Mio. CHF angewachsen. Nächstes Jahr soll die Dividendenfähigkeit erreicht sein.

GUTES JAHR FÜR SE SWISS ESTATES AG

SE Swiss Estates AG konnte laut Geschäftsbericht 2012 die Eigenkapitalrendite auf 17,3% steigern. Das Betriebsergebnis (EBIT) betrug 4,9 Mio. CHF, das Eigenkapital erhöhte sich auf 25,9 Mio. CHF (Vorjahr 21,1 Mio. CHF), wobei der Fremdfinanzierungsgrad auf 65,1% (Vorjahr 67,4%) gesunken ist. Die Hypothekerverbindlichkeiten erhöhten sich geringfügig auf 42,5 Mio. CHF (Vorjahr 42,4 Mio. CHF). Die Bilanzsumme nahm auf 73,4 Mio. CHF zu (Vorjahr 68,5 Mio. CHF). Der Net Asset Value pro Titel mit Nominalwert von 50.00 CHF per 31.12.2012 wuchs um rund 17,4% auf 59.16 CHF. Die ordentliche Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2012 findet am 24. Mai 2013 in Zürich statt.

GEWINN STEIGT DEUTLICHER ALS UMSATZ

Der Sanitärtechnikkonzern Geberit hat im ersten Quartal 2013 den Umsatz trotz weniger Verkaufstagen als im Vorjahr gesteigert. Der Umsatz wurde gegenüber dem Vorjahr um 2,4% auf 582,6 Mio CHF gesteigert, währungsbereinigt ergab sich ein Plus von 1,0%. Der EBITDA erhöhte sich um 5,7% auf 156,8 Mio und der EBIT um 6,2% auf 137,0 Mio.



SINOS – GANZ SCHÖN RETRO

Angesagt ist Retro; ein Stil, der gefällt. Die fließenden Formen von früher verbinden sich mit den Materialien von heute. Elegant filigran fügt sich Sinos in die Küchenlandschaft ein. Alles passt, auch jedes Zubehör. Sinos ist geschaffen für Bauherren, die das Aussergewöhnliche lieben.



reddot design award
winner 2013

www.franke.ch

KITCHEN
SYSTEMS

FRANKE

Die Gewinnziffern legten dazu überproportional zu, was unter anderem auf das In sourcing des Dusch-WC-Geschäfts zurückgeführt wird. Im Ausblick zeigt sich das Unternehmen vorsichtig, an der Einschätzung der Lage hat sich seit vergangenem März nichts verändert. Es wird für das Gesamtjahr ein solides Ergebnis erwartet.



PROJEKTE

SPATENSTICH FÜR INSIDE VOLKETSWIL

Mitten im Shopping-Quartier von Volketswil entsteht das neue Boutique-Center Inside Volketswil. Mit dem Projekt schliesst die Eigentümerin Imufin AG, vertreten durch die Blickpunkt Lebensraum, Odinga und Hagen AG, die letzte Baulücke im Detailhandels-Cluster an der Industriestrasse in Volketswil. Im geplanten Boutique-Center mit seinen rund 5500 m² Einkaufsfläche auf drei Etagen und zirka 1600 m² Bürofläche sollen primär Anbie-

ter aus den Bereichen Mode, Einzelhandel und Gastronomie Einzug halten. Im zweiten Obergeschoss entsteht eine begrünte, von der Strasse abgewandte 500 m² grosse Dachterrasse, die öffentlich zugänglich sein wird.



GRUNDSTEINLEGUNG FÜR «LIFESTYLE-HOTEL»

Im Glattpark Zürich wurde der Grundstein für das sich seit November 2012 bereits im Bau befindliche Hotel Kameha Grand Zürich gelegt. Es wird seine Türen im Frühjahr 2015 öffnen. Mit 245 Zimmern und Suiten, Konferenzräumen für 40 bis 960 Personen sowie Business-Suiten richtet sich das Green Building insbesondere an Geschäftsreisende. Entspannung für alle Sinne bieten ein BrasserieRestaurant, ein Sushi-Club, eine Zigarren-

ANZEIGE

Moderne, flexible und umfassende Immobiliensoftware.



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

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

eXtenso IT-Services AG
Schaffhauserstrasse 110
8152 Glattbrugg



Ellams Self-Folding Rotary-Duplicator, 1920. Einer der ersten "Vervielfältiger" mit automatischer Papierablage für Rundschreiben an die Mieter. Eine echte Erleichterung! Und heute? Selektion und Ausdruck in Sekundenschnelle, moderne Software vorausgesetzt. Wir haben sie.

und eine Shisha-Lounge, ein aussergewöhnliches Spa mit Dampfbad, zwei Saunen und Relax-Lounge, ein 24 Stunden Power-Fitness-House sowie eine über 1000 m² grosse, begrünte Dachterrasse.

KIRCHE SETZT AUF SONNENENERGIE

Die auf Planung, Bau und Unterhalt spezialisierte Firma Solvatec baut für die röm.-kath. Kirchgemeinde Ettingen eine Solaranlage. Das Ergebnis soll laut Ersteller auch ein Zeichen dafür sein, dass viele Dächer für einen Beitrag an der Energiewende geeignet sind.

SWICA BAUT NEUE MIETWOHNUNGEN

In Winterthur entsteht derzeit unter der Bauherrschaft von Swica eine neue Überbauung, die aus sechs Mehrfamilienhäusern und 2 Tiefgaragen besteht. Am Eichenweg im Quartier Wülflingen werden 78 Wohnungen im mittleren bis oberen Preissegment mit mehrheitlich 3,5 und 4,5 Zimmern gebaut. Swica realisiert das Bauvorhaben zusammen mit der Totalunternehmerin Allreal. Die Mietwohnungen sind im Herbst 2014 bezugsbereit. Die Erstvermietung erfolgt durch die Keller Immobilien-Treuhand AG aus Wallisellen.



INTERNATIONAL

HOHE PREISE IN LIECHTENSTEIN

Laut liechtensteinischer Finanzmarktaufsicht (FMA) verdoppelte sich das Hypothekarvolumen zwischen 2000 und 2011 auf rund 9 Mrd. CHF. Die Hypothekarforderungen der ausländischen Tochtergesellschaften von Liechtensteiner Banken eingerechnet, wird das Hypothekarvolumen auf 14 bis 15 Mrd. CHF geschätzt, eine im internationalen Vergleich «sehr hohe Hypothekarverschuldung». Für ein durchschnittliches Einfamilienhaus müssen zwischen 0,95 und 1,5 Mio. CHF bezahlt werden. Eine mittlere Eigentumswohnung kostet zwischen einer und 1,5 Mio. CHF. Der Preis von Bauland stieg zwischen 1975 und 2010 um das Siebenfache. Dennoch schätzt die FMA das Risiko einer Immobilien-Blase als «eher tief» ein.

GEFRAGTE HAUSBAUKREDITE IN DEUTSCHLAND

Das niedrige Zinsniveau hat sich auch zu Jahresbeginn in einer starken Nachfrage nach Wohnungsbaudarlehen niedergeschlagen. Wie die Bundesbank mitteilte, waren Baudarlehen im ersten Quartal 2013 deutlich stärker als im Schlussquartal 2012 gefragt. Damit setzt sich ein seit längerem zu beobachtender Trend fort. Die Umfrageergebnisse dürften diejenigen bestätigen, die vor der Gefahr einer Immobilienblase in Deutschland warnen. Von steigenden Preisen sind vor allem Häuser und Eigentumswohnungen in den Ballungsgebieten betroffen. Gegen eine Übertreibung am Häusermarkt spricht laut Beobachtern, dass das Verhältnis von Hauspreisen zu Mieten in



ABAIMMO
business software

Software-Gesamtlösung für das Immobilienmanagement

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

www.abacus.ch



ABACUS
business software

0110
01
10
010
00
011
011
001
001
100
111
0010
010
01101
01
0010
1101
01
0010
0111
01101
0010
0111
01
011
01
001
010
011
0101
10
011
0100
0110
110
010
000
011
01101
01
01000
0011
01101
0010
0111
001
0110
01
0100
001
01010
011
0100
1110
010
01110
001

Quorum

Software 

IMMOBILIARE
IMMOBILIARER
IMMOBILIER
IMMOBILIE

.net

Software Stowe Verwaltung DMS Portfolio Makler Internet

www.quorumsoftware.ch

Deutschland immer noch vergleichsweise moderat ist. Zudem ist die Verschuldung deutscher Haushalte im internationalen Vergleich gering.

FANNIE MAE MIT REKORDGEWINN

Fast fünf Jahre nach dem Beinahe-Kollaps ist der mit Steuergeldern gerettete US-Baufinanzierer Fannie Mae wieder in den schwarzen Zahlen. Fannie Mae vermeldete für das vergangene Jahr den höchsten Gewinn seiner Geschichte. Das immer noch im Staatsbesitz befindliche Unternehmen verdiente 17,2 Mrd. USD. Als Grund für die Wende führte Fannie Mae vor allem die Erholung auf dem amerikanischen Häusermarkt an. Die Preise für Eigenheime haben angezogen, und die Hausbesitzer zahlen ihre Kreditraten wieder zuverlässiger.

IMMOSCOUT24 ALS TOP-ARBEITGEBER AUSGEZEICHNET

Beim bundesweiten Wettbewerb «Deutschlands Beste Arbeitgeber 2013» wurde ImmobilienScout24 erneut als einer der 100 Sieger geehrt. Seit seiner Gründung vor 15 Jahren hat ImmobilienScout24 seinen Sitz in Berlin. Das ehemalige Start-up-Unternehmen beschäftigt heute über 600 Mitarbeiter und gehört zu den grössten Immobilienportalen Europas.



PERSONEN

WALDE & PARTNER BAUT AUS



Walde & Partner baut mit dem Immobilienfachmann Dariush Pourfallah den Bereich Anlageimmobilien aus. Pourfallah hat bereits die kaufmännische Lehre in der Immobilienbranche absolviert. Zuletzt war er als Leiter Bewirtschaftung Einkaufszentren und Geschäftshäusern in der Immobilienwirtschaft tätig. Berufsbegleitend hat er sich zum Immobilienvermarkter, -entwickler und -treuhänder weitergebildet.

WEITERBILDUNG FÜR BAUKOSTENPLANUNG

Ende März haben die ersten Absolventen ein «Certificate of Advanced Studies (CAS) Baukostenplanung GU/TU» der Hochschule Luzern – Technik & Architektur erhalten. Die neun Kalkulationsspezialisten haben sich berufsbegleitend während einem Jahr die Fähigkeiten erarbeitet, innerhalb eines General- oder Totalunternehmens die Kostenermittlung und -optimierung fachgerecht wahrnehmen zu können. Sie haben sich mit den baulichen Gesamtzusammenhängen ebenso auseinandergesetzt, wie Kostenquantifizierungs- und Bewertungsmethoden prak-

tisch angewendet. Den Studiengang hat die Hochschule Luzern – Technik & Architektur auf Initiative des Bau- und Baudienstleistungsunternehmens Implemia entwickelt.



Die erfolgreichen Absolventen anlässlich der Zertifizierung.

VERANSTALTUNGEN

«ZUKUNFT BAUWERK SCHWEIZ»

Am 12. Juni 2013 findet in der BernExpo die Tagung «Zukunft Bauwerk Schweiz - Herausforderungen, Strategien und Massnahmen» statt. Sie richtet sich an Entscheidungs- und Wissensträger sowie alle an der Zukunft des Bauwerks Schweiz Interessierten aus Verwaltungen, Architektur- und Ingenieurbüros, Bauunternehmungen und Produktanbietern, Verbänden der Bauwirtschaft, Hochschulen und Politik. Die Tagung soll



Foto: BERNEXPO AG

aufzeigen, wie sich das Bauwerk Schweiz (Gebäudepark, Infrastrukturbauten, Siedlungen usw.) in den nächsten 20 bis 40 Jahren entwickeln muss, um den zukünftigen Herausforderungen gerecht zu werden. Weitere Informationen zur Tagung sind unter

www.bauundwissen.ch/de/Angebot/Entwicklung-Bauwerk-Schweiz.html erhältlich.

FIRMENNACHRICHTEN? FÜHRUNGSWECHSEL? PROJEKTE?

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

ANZEIGE

Sauberkeit liegt in unserer Natur.

Besuchen Sie uns an der
Messe in Ihrer Nähe.
Daten und Details unter:
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 
forever

Merker AG | Althardstrasse 70 | CH-8105 Regensdorf | Tel. 044 847 21 00 | Fax 044 847 21 01 | info@merker.ch | www.merker.ch

Gebacken

Gedämpft



Wildforelle.

Wie wild, bestimmen Sie.



Entdecken Sie die Möglichkeiten.

Heissluft? Dampf? Oder die perfekte Kombination von beidem? Wir von Electrolux haben über 90 Jahre Erfahrung in der Entwicklung von Küchengeräten für Europas allerbeste Chefköche. Und jetzt bringen wir Ihnen dieselben Innovationen, auf welche die Profis ihre Kunst des Innen-saftig-und-aussen-knusprig-Kochens gründen. Mit dem neuen Electrolux Profi Steam Kombibackofen kombinieren auch Sie Heissluft mit Dampf, um den Geschmack all Ihrer Lieblingsgerichte perfekt zur Geltung zu bringen. Jetzt sind Sie am Zug. electrolux.ch



Die neue Electrolux Swissline.
Swissline – hergestellt in der Schweiz



Electrolux

MEHR ZEIT – DIE ABC-ANALYSE

• Wofür verwende ich meine Zeit? Darüber nachzudenken, macht richtig viel Spass, wenn sich herausstellt, dass nach Analyse und Umge-
wichtung am Ende des Tages mehr übrigbleibt. Mehr Zeit für die Familie. Mehr Spass am Job. Mehr Umsatz. Je nach persönlicher Präferenz. Wie funktioniert das? Den Startschuss liefert eine genaue Analyse der einzelnen Zeitfenster und der Dinge, die darin erledigt werden – ABC-Analyse genannt. Die ABC-Analyse unterteilt den Tag ganz klar in folgende Raster: A-Zeiten sind die Zeiten im direkten Kundenkontakt, und zwar persönlich und telefonisch. B-Zeiten beschäftigen sich mit der Vorbereitung der Kundenkontakte. Also im Stau stehen, hinfahren, Objekte anschauen, Termine koordinieren oder vereinbaren, Erbengemeinschaften unter einen

Hut bringen und so fort. C-Zeiten sind wiederum jene, in denen administrative Dinge erledigt werden. Von der Aktualisierung des Internetauftritts über das Meeting mit den Kollegen bis hin zur Steuererklärung.

Ein Blick auf die aktuellen Maklertätigkeiten zeigt, dass die A-Zeiten im Schnitt nur zwischen 10 und 25% und B-Zeiten ca. 30% ausmachen. Den grössten Anteil in den Terminkalendern nehmen also die C-Zeiten ein. Auch wenn sich B- und C-Zeiten nicht völlig vermeiden lassen, ist garantiert: Wenn die Einheit A-Zeiten vergrössert wird, dann steigt der Umsatz. Es gibt Immobilienspezialisten, die über 50% A-Zeiten schaffen. Aber wie machen die das? Haben die wirklich alle Assistenten und arbeiten nach dem Zahnarzt-Modell (sechs Behandlungsräume,

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



und in jedem sitzt ein vorbereiteter Patient unter der hellen Lampe mit Lätzchen und offenem Mund)?

Die Lösung liegt darin, die einzelnen Abläufe zu hinterfragen und gegebenenfalls zeitsparende Alternativen zu finden. Für den ersten Schritt reicht es schon, Papier und Bleistift in die Hand zu nehmen und den eigenen Zeiteinsatz über mindestens 14 Tage minutiös aufzuzeichnen. Die Ergebnisse sind wirkungsvoller als manche Psychotherapie. Sind die Aktivitäten nämlich erst einmal mit ihren Minutenangaben in Kategorie A, B oder C einsortiert, zeigt sich schnell auf, wo der Hebel angesetzt werden muss.

Zum Beispiel das Thema Reisezeiten: Warum zwei Stunden in der «Rush Hour» verbringen, wenn der Termin

auch über Telefonkonferenz-Tools wie Skype oder Go2Meeting abgehalten werden kann? Diese können und sollen den persönlichen Kontakt natürlich nicht ersetzen, aber als zeitsparende Alternative sind sie allemal geeignet. Und in den C-Zeiten? Tippe ich immer wieder dieselben Infos über dieselben Menschen und Objekte in meinen Computer – oder verfüge ich über die Möglichkeit, mit einer integrierten CRM-Lösung meine Kontakte, Objekte usw. einmal einzugeben und transparent zu verwalten, Exposés per Knopfdruck zu erstellen und mit einem weiteren Knopfdruck zu Homegate und Co. zu übertragen? Fest steht: Wer mehr A-Zeiten hat, kann früher nach Hause. Oder den Umsatz erhöhen – je nach persönlicher Präferenz eben. •

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** oder am
Internorm-Fenster-Telefon 0800 910 920

Spektakuläre Firmensitze

Grossunternehmen investieren Millionen in spektakuläre Firmensitze, um ihrer Identität in baulicher Form Ausdruck zu verleihen. Dabei reicht die Palette von Büros in schwindelerregenden Höhen über gewagte Designs von Stararchitekten bis hin zu grossflächigen Firmenwelten.



Von links im Uhrzeigersinn: Aldar Headquarters, Lloyd's of London, Riviera TwinStar, Hearst Tower, ING House (Fotos: zVg).

RED. ●

JURIERUNG DER HEADQUARTERS. Eine Jury aus Gebäudespezialisten des internationalen Gebäudeinformations-Anbieters Emporis hat die aufsehenerregendsten Firmensitze der Welt prämiert. Berücksichtigt wurden beispielloses Design, Wirkkraft und Funktionalität bedeutender Firmenarchitektur. Dabei standen Bauwerke aus den unterschiedlichsten Branchen weltweit zur Auswahl. Grosse Konzerne wie der malaysische Erdölgigant Petronas oder die Bank of China setzen bei der Repräsentation ihrer wirtschaftlichen Macht auf die imposante Wirkung von Wolkenkratzern. So zählen die 452 Meter hohen Petronas Towers – bis 2004 das höchste Gebäude der Welt – und der 367 Meter hohe Bank of China Tower zu den höchsten Firmenpalästen weltweit.

Andere Unternehmen lassen sich mit ihren Firmensitzen gleichzeitig überdimensionale Versionen ihrer wichtigsten Produkte errichten. So soll der 101 Meter hohe Turm der BMW-Zentrale in München an die Kolben eines Vierzylinder-Motors er-

PRÄMIERTE FIRMENSITZE

Name	Unternehmen	Ort	Höhe	Baujahr
The Bow	EnCana	Calgary	236 m	2012
BMW Building	BMW	München	101 m	1972
BMW Welt	BMW	München	19 m	2007
The Lloyd's	Lloyd's	London	95 m	1986
Hears Tower	Hearst Corp.	NY	182 m	2006
Gazprom	Gazprom	Moskau	151 m	2010
Tour CMA CGM	CMA CGM	Marseille	143 m	2010
Aldar Headquart.	Aldar Prop.	Abu Dhabi	110 m	2010
Bank of China Tower	Bank of China	Hongkong	367 m	1990
Riviera TwinStar	ABC Bank / CCB Bank	Shanghai	216 m	2011
Jong-ro Tower	Samsung	Seoul	132 m	2002
ING House	ING Group	Amsterdam	48 m	2002
Petrona Towers	Petronas	Kuala Lumpur	452 m	1998
GM Renaissance Center	GM	Detroit	221 m	1977 – 1981
Torre Mare Nostrum	GasNatural fenosa	Barcelona	86 m	2005
Adidas Laces	Adidas	Herzogenaurach	30 m	2011

innern. Ein ähnlich symbolhaftes Gebäude hat Adidas umsetzen lassen: Grundriss und Fassade des 2011 fertig gestellten Adidas Laces lassen an einen riesigen Turnschuh denken.

Nicht selten sind für diese Gebäude renommierte Architekturbüros verantwort-

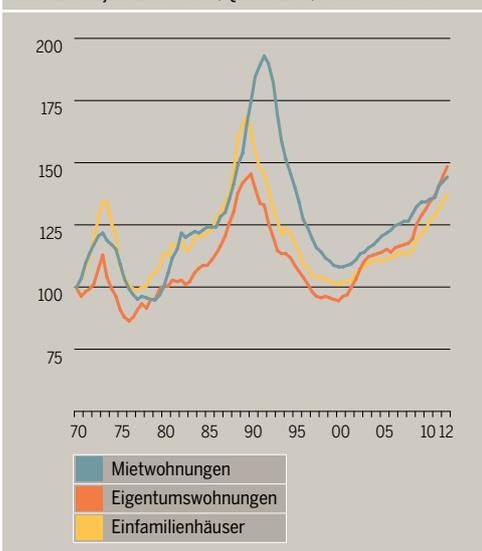
lich, allen voran Foster + Partners, die schon etlichen Firmen einen gekonnten architektonischen Auftritt verpasst haben. Letztes Jahr stellten sie für das kanadische Energieunternehmen EnCana den halbmondähnlichen Wolkenkratzer The Bow fertig. Auch das nächste Grossprojekt steht bereits in den Startlöchern: Im Silicon Valley soll die neue Firmenzentrale von Apple entstehen – ein ringförmiger Campus von 230 Metern Durchmesser, der an ein futuristisches Raumschiff erinnert.

EINZAHLUNGSSCHEINE.CH
Einzahlungsscheine für Mietzinsinkasso

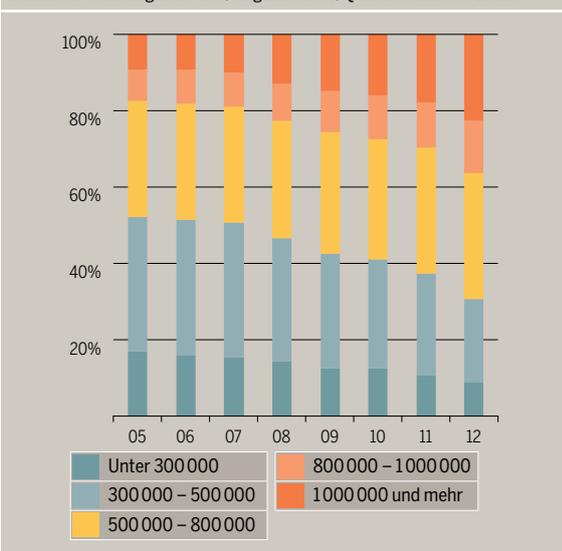
Eigentum bleibt im Brennpunkt

Den grössten Wirbel auf dem Schweizer Wohnungsmarkt verursacht weiterhin das Wohneigentum. Der Mietwohnungsmarkt stand mehrheitlich in dessen Schatten, wie das Immo-Monitoring von Wüest & Partner in seiner aktuellen Ausgabe zeigt.

TEUERUNGSBEREINIGTE ANGEBOTSPREISE
Index 1. Halbjahr 1970 = 100; Quelle: BFS, Wüest & Partner



EIGENTUMSWOHNUNGEN: OBJEKTE NACH PREISKLASSEN
Inserierte Wohnungen in CHF; Angaben in %; Quelle: Wüest & Partner



Nach Massgabe der Angebotspreise ist Wohnen teurer geworden. Bestandesmieter und -eigentümer kommen jedoch günstiger weg.

RED.

NEUES REKORDNIVEAU ERREICHT. Trotz der Eingriffe in den Wohneigentumsmarkt im Jahr 2012 erreichten die Preise Ende des Jahres ein Rekordniveau: Der Transaktionspreis für die typische Eigentumswohnung lag bei 650 000 CHF, derjenige für das gängige freistehende Einfamilienhaus bei 850 000 CHF. Neben der anhaltenden Kauflust war auch das deflationäre Umfeld dafür verantwortlich, dass die jährlichen Wachstumsraten beim Wohneigentum – real betrachtet – 2012 ebenfalls Höchstwerte erzielten. Sie lagen je nach Segment bei 4,7 und mehr Prozent. In der grossen Mehrheit der Schweizer Gemeinden wurden zwischen 2002 und 2012 Preisanstiege registriert, in rund 35 Gemeinden gar Anstiege um 150% bei den Eigentumswohnungen. Dagegen sanken in nur knapp 190 Gemeinden die

Preise für Einfamilienhäuser, und nur vereinzelt fielen auch die Preise der Eigentumswohnungen.

EIGENTUMSWOHNUNGEN ZEIGEN STEHVERMÖGEN. Selten präsentierte sich der Markt für Eigentumswohnungen so liquid wie heute. Schweizweit werden aktuell rund 55 000 Objekte angeboten, womit der bisherige Spitzenwert aus dem Jahr 2009 egalisiert ist. Verantwortlich dafür ist insbesondere die forcierte Neubautätigkeit in diesem Segment. Die stark gestiegenen Immobilienpreise und die dadurch erwarteten Gewinne von Projektentwicklungen animierten viele Investoren dazu, in diesem Segment weiter aktiv zu sein beziehungsweise aktiv zu werden.

Derzeit werden 5,8% aller bestehenden Eigentumswohnungen zum Kauf offeriert. Die höchsten Angebotsquoten ver-

zeichnen die beiden Kantone Waadt und Tessin. Auffällig ist, dass sich gegenwärtig jede sechste angebotene Wohnung in einer Tourismusgemeinde befindet. Hier hat sich neben dem Angebot auch die mittlere Vermarktungsdauer erhöht: Während sie in der Schweiz innerhalb der vergangenen drei Jahre um die Marke von 65 bis 70 Tagen schwankte, schnellte sie in touristischen Gemeinden im letzten Jahr von 66 auf 94 Tage.

TRENNUNG VON SPREU UND WEIZEN. Dem breiteren Angebot stehen stabile Absorptionsraten und moderate Leerstandsquoten gegenüber, was von einer robusten Nachfrage zeugt. Dies hat dazu geführt, dass auch im Jahr 2012 die Preise weiter angestiegen sind. Heute liegt der mittlere Preis pro Quadratmeter Nettogröße bei 6400 CHF. Die Quadratmeterpreise für die

ANZEIGE



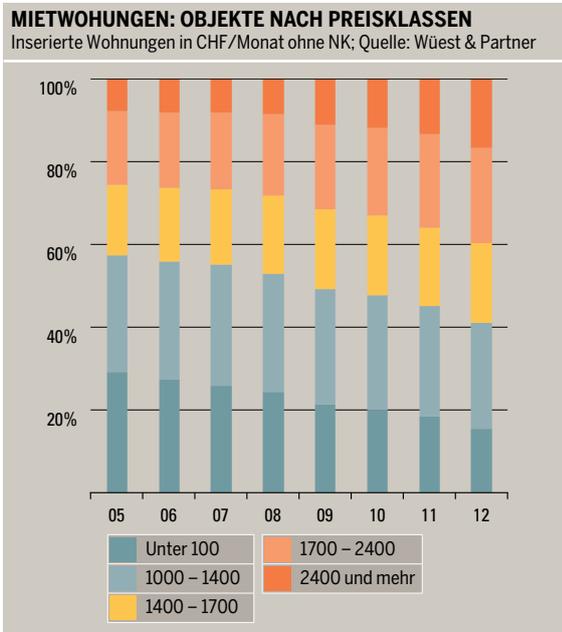
Liftsanierung zu unschlagbaren Konditionen

Wir ersetzen Ihre Liftanlage zu unschlagbaren Konditionen!
Verlangen Sie eine Offerte unter www.oeconomic.ch



Hardhofstrasse 17
8424 Embrach
Tel. 043 266 40 66
info@oeconomic.ch
www.oeconomic.ch

Division Liftgroup



10% teuersten Wohnungen beginnen bei 11 600 CHF. Aber auch wenn die Preise im letzten Jahr mit einem Plus von 5,1% insgesamt nochmals merklich zugelegt haben, waren die räumlichen Unterschiede stärker als in den Jahren davor.

MIETWOHNUNGEN NUR SCHEINBAR IM SCHATTEN. Der Mietwohnungsmarkt fristete in den vergangenen Jahren aufgrund der spektakulären Entwicklung des Wohneigentums ein Schattendasein. Bei neu angebotenen Mietwohnungen waren flachere Preisanstiege als beim Wohneigentum zu beobachten. Mieter mit bestehenden Verträgen sollten wegen des gesunkenen Referenzzinssatzes sogar in den Genuss von sinkenden Bestandesmieten gekommen sein. Es stellt sich nun die Frage, ob sich diese besondere Entwicklung auch in Zukunft fortsetzen wird.

Anders als beim Wohneigentumsmarkt gliedert sich der Markt für die rund 1,94 Mio. klassischen Mietwohnungen in zwei ungleich funktionierende Bereiche. Für Wohnungen mit langjährigen Mietverträgen ist dabei der vom Bundesamt für Wohnungswesen berechnete Referenzzinssatz relevant. Dieser reduzierte sich seit September 2008 von 3,50 auf aktuell 2,25%, was dazu geführt hat, dass die Nettomieten in bestehenden Mietverträgen stagnierten beziehungsweise rück-

läufig waren. Jedoch machten bei Weitem nicht alle Mieter vom Recht einer Mietpreisreduktion Gebrauch. Wurde ein Mietvertrag Anfang 2005 abgeschlossen, hat sich die Nettomiete nach geltendem Mietrecht um 5% zurückgebildet. Aufgrund der Herleitung des Referenzzinssatzes kann davon ausgegangen werden, dass hier auch in den nächsten zwölf Monaten keine Änderung zu erwarten ist. Erst mittel- bis langfristig kann oder muss mit steigenden Nettomieten gerechnet werden – sofern die gesetzlichen Regeln nicht verändert und die Zinsen substantiell erhöht werden.

WEITERE PREISANSTIEGE BEI INSERierten WOHNUNGEN. Vermietete Wohnungen stehen im deutlichen Kontrast zu inserierten Wohnungen beziehungsweise zu Objekten mit neuen Mietverträgen. Sowohl die Angebots- als auch die qualitätsbereinigten Abschlussmieten legten seit 2005 schweizweit zu, und zwar um 25 beziehungsweise 13%. Die Preisindikatoren zeigen, dass die Nachfrage nach wie vor rege ist. So hat der Mietwohnungsmarkt - aus Investorensicht betrachtet - bisher nicht unter der «Abwanderung» zum Wohneigentum gelitten; vielmehr kompensierte bis anhin die Zuwanderung aus dem Ausland die starke Binnennachfrage nach Wohneigentum.

ANTEIL DER TEUREN MIETWOHNUNGEN STEIGT WEITER. Die angebotsreichsten Mietwohnungsmärkte befinden sich derzeit in einzelnen Regionen der Kantone Bern, Solothurn, Neuenburg sowie Glarus. Schweizweit lag das Angebot an ausgeschriebenen Mietwohnungen seit 2005 durchschnittlich bei 106 000 Wohnungen pro Quartal. Gleichzeitig standen im Sommer 2012 in der Schweiz rund 30 400 Mietwohnungen leer, was geringfügig mehr ist als das langjährige Mittel von 28 700 Einheiten. Dieser stabilen Entwicklung steht eine preisliche Verschiebung der Angebotsstruktur gegenüber: Bei stabilen Insertionsmengen erhöhte sich der Anteil der Wohnungen mit einer Mindestnettomiete von 1700 CHF pro Monat von 26 auf knapp 40%.

«OCCASIONEN» PRÄGEN EINFAMILIENHAUSMARKT. Der Markt für Einfamilienhäuser ist von jeher dreigeteilt:

- «Selbstbauer»: Sie erstellen eigene Häuser, nachdem sie Bauland gekauft oder geerbt haben.
- Nachfrager von Neubauobjekten: Sie erwerben bereits erstellte schlüsselfertige Einheiten als Erstbezügler.
- Nachfrager von angebotenen Bestandesobjekten: Sie konzentrieren sich auf den Markt der «Occasionsliegenschaften».

Seit 2005 sind die Angebote für die beiden ersten Nachfragersegmente in den meisten Kantonen rückläufig: Die entsprechende Neubautätigkeit hat sich schweizweit um knapp 30% auf 9300 Einfamilienhäuser zurückgebildet. Nur in den Kantonen Schaffhausen, Wallis, Freiburg und Jura sind noch einzelne Wachstumsregionen zu beobachten. Die abnehmende Verfügbarkeit von standortgerechtem Bauland und der vielerorts gleichzeitige Anstieg der Landpreise bilden die Engpassfaktoren. Im Gegensatz dazu hat sich der «Occasionsmarkt» quantitativ vergrössert. Begünstigt durch die angezogenen Baulandpreise der letzten Jahre ist aber auch der frühzeitige Ersatzneubau von Einfamilienhäusern an Topstandorten salonfähiger geworden. Im übertragenen Sinn kann von einer Gentrifizierung einzelner Mikrolagen gesprochen werden.

HOMOGENE PREISENTWICKLUNGEN ALS MARKENZEICHEN. Zwischen 2002 und 2012 haben die Transaktionspreise für Einfamilienhäuser - je nach Segment - zwischen 41 und 53% zugelegt. Sowohl die Anstiege als auch die Bandbreiten entwickelten sich in diesem Zeitfenster verhältnismässig homogen. Die Finanzkrise tangierte nur 2009 kurzfristig das gehobene Segment der Einfamilienhäuser. Divergenzen kommen jedoch bei einer räumlichen Betrachtung zutage - primär aufgrund unterschiedlicher Standortpräferenzen bezüglich der Regionen. Aus einer langfristigen Perspektive hat diesbezüglich die Region Genfersee mit einem jährlichen Preiswachstum von 7% die Nase vorn.

Letztes Jahr verzeichneten alle 26 Kantone steigende Preise für Einfamilienhäuser, wobei der Kanton Schwyz mit einem Plus von 12% an erster Stelle lag.

Auch auf Stufe der MS-Regionen setzt sich dieses einheitliche Bild fort. Jedoch zeigte sich im vierten Quartal mit 39 von 106 MS-Regionen eine Häufung von Gebieten, die sinkende Preise auswiesen. Dazu zählen MS-Regionen, die sich am Genfersee und im Kanton Graubünden befinden, also vorab Regionen, in welchen während der vorangegangenen Jahre erhebliche Preisanstiege verzeichnet wurden.

«IMMO-MONITORING 2013»



Frühlingsausgabe, erschienen am 23.4.2013, 231 Seiten, deutsch, zum Preis von 325 CHF (zzgl. MWST). Zu beziehen bei: Wüest & Partner AG, Gotthardstrasse 6, 8002 Zürich, Telefon: 044 289 90 00 oder über www.wuestundpartner.com

ANZEIGE

SCHULTHESS Waschmaschinen

Die richtige Wahl für Ihr Zuhause

Die Schulthess-Geräte werden mit viel Stolz und Engagement in Wolfhausen im Zürcher Oberland entwickelt und produziert! Wir leisten unseren Beitrag, damit heutige und künftige Generationen in einer intakten Umwelt leben können. Schulthess steht für:

- Äusserst leise im Betrieb
- Sehr einfache Bedienung
- Niedriger Strom- und Wasserverbrauch
- Robuste Bauweise und Langlebigkeit
- Schnelle Waschprogramme

Besuchen Sie uns an der BEA in Bern
03.05 - 12.05.2013
Halle 2.0, Stand B 014



SCHULTHESS
Wäschepflege mit Kompetenz

Sie finden uns im Fachhandel oder unter www.schulthess.ch

Urschweiz als Immobilienmagnet

Eigentlich geht es fast allen Zentralschweizer Kantonen gut: schöne Landschaften, meist gute Verkehrslagen, tiefe Steuern und geringe Arbeitslosenzahlen – und ein Bauboom, der einigen Kantonen Millionen in die Staatskassen spült. Doch die Entwicklung hat auch Schattenseiten.



Hohe Anziehungskraft der Zentralschweizer Seen (Foto: swiss-image.ch/ Armin Graessli).

ANGELO ZOPPET-BETSCHART* ●

WOHNUNGSNOT UND TIEFSTEUERSTRATEGIE.

In den meisten Zentralschweizer Kantonen gibt es viel zu wenig bezahlbare und günstige Wohnungen. Besonders in boomenden Gebieten und in Zentrums-lagen leiden junge einheimische Familien unter diesem Notstand. Das zwingt viele abzuwandern. Der Leerwohnungsbestand von preisgünstigem Wohnraum

liegt in allen Innerschweizer Kantonen unter 1%. Bezüglich der sogenannten Immobilienblase zählen besonders Gebiete um den Zürich-, Zuger- und Ägerisee sowie am Vierwaldstättersee zu den Risiko-Regionen. Der Immobilien- und Wohnungsmarkt ist hauptsächlich in den Seebecken rund um Luzern, um den Zugersee und vor allem in den Steueroasen des Schwyzer Teils des Zürich-

sees überhitzt. Das seit zehn Jahren in Kraft stehende Wohnraumförderungsgesetz (WFG) erweist sich als zahn- und wirkungslos. Und die meisten auf dem WFG basierenden kantonalen Gesetze zeigen ebenfalls wenig Wirkung.

Anfang April hat der Landschafts-schutzverband Vierwaldstättersee auch die Raumplanung und besonders den Kanton Schwyz kritisiert. Die Eigenart

der nationalen Raumplanung und ihr zu starker Föderalismus fördere die Zersiedelung und ermögliche an vielen Orten unschöne Auswüchse. Fakt ist, dass der Immobilien- und Bauboom rund um die wohl schönsten Voralpenseen unverkennbar geworden sind. Und erst vor wenigen Tagen hat ein Leitartikel im Wirtschaftsband des «Tages-Anzeigers» für Aufsehen gesorgt. Unter dem Titel «Schwyz droht wieder Armenhaus zu werden», wird darauf hingewiesen, dass nun auch immer mehr Bürgerliche die Schwyzer Tiefsteuerstrategie in Frage stellen und auf deren Gefahren hinweisen. Denn der «reiche» Kanton Schwyz zählt zu den wirtschaftlich schwächsten Ständen. Gemessen am Bruttoinlandprodukt (BIP) liegen nur noch Freiburg, die

beiden Appenzell und Uri hinter Schwyz. Die in den letzten Jahren in grosser Zahl zugezogenen Vermögenden zahlen in Schwyz am wenigsten Steuern, schaf-

» Es ist nicht die Aufgabe der Gemeinde, Mietwohnungen zu erstellen.«

MARTIN ODERMATT, TALAMMANN VON ENGELBERG

fen aber kaum Arbeitsplätze. Und das ist auch dem Schwyzer Nationalrat und Dozenten für Immobilien-Steuerrecht Pirmin Schwander ein Dorn im Auge: «Die

Regierung ist nun gefordert, rasch und effektiv Gegensteuer zu geben. Wir brauchen einen Eigenheim- und Wohnungsmarkt, der auch für die Einheimischen bezahlbar ist.»

ZUG ALS VORBILD. Zug ist Synonym für tiefe Steuern, aber ebenso für hohe Wohnungs- und Lebenshaltungskosten. Die Stadt Zug mit seinen 27 000 Einwohnern hat 25 000 Arbeitsplätze und mehr 12 000 Firmen. Seine landschaftlich und verkehrstechnisch gute, zentrale Lage trägt ein Übriges zur wirtschaftlich vorzüglichen Situation bei. Daher muss das flächenmässig zu den kleinsten Kantonen zählende Zug 2013 satte 275 Mio. CHF in den nationalen Finanzausgleich zahlen – pro Kopf 2500 CHF. So sind halt

ANZEIGE

Fachliteratur der
Fristwahrung im Mietrecht



Frist statt Frust – Dies zu verhindern, bezweckt die Literatur «Fristwahrung im Mietrecht» über die im Mietrecht zu beachtenden Fristen und deren Wahrung.

Ja, ich bestelle das Heft «Fristwahrung im Mietrecht» zum Preis von CHF 20.–

___ Exemplare
(ab 10 Ex. Stückpreis CHF 18.–)

Name, Vorname _____

Firma _____

Strasse _____

PLZ / Ort _____

Tel. _____

E-Mail _____

SVIT Verlag AG
Giessereistrasse 18
8005 Zürich
Tel. 044 434 78 88
Fax 044 434 78 99
www.svit.ch



Willkommen bei der Bank, die auch ein KMU ist.

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

www.raiffeisen.ch/kmu

Wir machen den Weg frei

RAIFFEISEN



Angesichts des Immobilienbooms wird der Ruf nach preisgünstigen Wohnungen lauter (Foto: swiss-image.ch/Christian Perret).

auch die Kosten für Wohneigentum in Prozent des Bruttoeinkommens in Zug am höchsten. Nun gibt die Stadt Zug Gegensteuer. Im Juni des vergangenen Jahres wurde dort die Volksinitiative «Wohnen in Zug für alle» mit Empfehlung des Stadtrats angenommen. Schon lange vor dem Volksbegehren hat die Stadt mit den einmalig schönen Sonnenuntergängen am See gehandelt. Teddy Christen, Leiter Immobilien der Stadt Zug: «Der Stadtrat hat die Zeichen der Zeit längst erkannt. Seit 1981 hat die Stadt Zug zusammen mit Wohnbaugenossenschaften über 420 preisgünstige Wohnungen erstellt und den gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbau gefördert.» In vier, anlässlich der letzten Ortsplanung neu eingezonten Gebieten müssen mindestens die Hälfte des Wohnraums, rund 350 Wohnungen, bezahlbar sein. Maximal könnten in diesen Sonderzonen sogar 700 preisgünstige Wohnungen gebaut werden.

OBWALDEN MIT PRIVATINITIATIVE. Der kleine, zweigeteilte Kanton Obwalden ist wie Schwyz oft für nationale Schlagzeilen gut. Nicht nur wegen Gerichts- und Justizaffären. Vor vier Jahren wollte Obwalden mit exklusiven Sonderzonen an bester Lage gutbetuchte Steuerzah-

ler anlocken. Ein inzwischen nach Bern abgewandeter ehemaliger Zuger Nationalrat energierte sich wenig freundeidgenössisch: «Zu einem Feudalstaat wird Obwalden, weil es besonders reichen Einwohnern künftig mehr Rechte gewährt als allen andern. Zudem wäre das auch eine Form von Apartheid,

» Baulandpreise, Wohnungsmieten und Krankheitskosten steigen und steigen – Bahn und Strassen sind morgens und abends übertoll. Wollen wir das wirklich?»

OTHMAR REICHMUTH, SCHWYZER BAUDIREKTOR

weil gewöhnlichen Menschen der Zugang zu besonderen und guten Wohnlagen künftig verwehrt bliebe.» Der privatwirtschaftliche, halbstaatliche Verein «Standortpromotion Obwalden», der Wirtschaftsförderung und Kantonsmarketing wahrnimmt, buhlt weiterhin um die Gunst reicher Zuzüger. «Wir werden häufig mit dem Vorwurf konfrontiert, dass wir Obwalden zubetonieren», erklärte die Geschäftsführerin und ehemalige Gemeindepräsidentin von En-

gelberg, Martha Bächler, kürzlich in der «Zentralschweiz am Sonntag». Die hohe Bautätigkeit im Kanton werde von der Bevölkerung stark mit der Arbeit der Standortpromotion in Verbindung gebracht.

Gemäss dem Obwaldner Volkswirtschaftsdepartement und dem Bau- und

Raumentwicklungsdepartement steigen im Kanton die Wohneigentumspreise stärker als auf landesweiter Ebene. Und Ähnliches lasse sich zum Baulandmarkt sagen. Kurt Bucher, Departementssekretär Volkswirtschaftsdepartement, sagt dazu in einer Studie von Fahrländer Partner: «Da es in Obwalden nur an wenigen Standorten Mietwohnungen gibt, kann man bei uns in Obwalden als kleinräumigem, überschaubarem Kanton nicht von einem Wohnungsmarkt sprechen.

Wissenstransfer, der sich auszahlt



**Die Zeitschrift für das Immobilienmanagement
des Swiss Real Estate Instituts – Aktuelles aus
angewandter Forschung, Lehre und Praxis**

- Unerlässliches Tool für Führungskräfte der Immobilienbranche
- Ausgesuchte Mischung aus Fach-, Anwendungs- und Führungsbeiträgen
- Deckt thematisch den ganzen Lebenszyklus einer Immobilie ab

Erscheint 2-mal jährlich

Jahresabonnement Inland CHF 90.00

Einzelnummer CHF 50.00

ISSN 1664-364X

Schulthess §

Schulthess Juristische Medien AG | Zwingliplatz 2 | 8022 Zürich | www.schulthess.com

Die Mieten gelten, mit wenigen Ausnahmen, als moderat.» Aber einzelne, über dem Durchschnitt liegende Mieten und Verkaufspreise wirken sich direkt auf die Durchschnittspreise aus, meint Kurt Bucher weiter. Die Stiftung vom legendären Alpnach-Norm-Gründer und langjährigen Unternehmer Theo Breisacher will nun ein Angebot an altersgerechten und bezahlbaren Wohnungen schaffen. Auf einem 10 000 m² grossen Areal in Giswil sollen 70 familienfreundliche Wohnungen entstehen. Die Hälfte davon sei altersgerecht geplant. Gemäss

den das Schweizer Mittel. Grund sind unter anderem auch die erhöhten Preise an Seelagen in Kombination mit dem Tourismuseffekt. Zudem bestehen zwischen den verschiedenen Gemeinden grosse Preisunterschiede.» Dass viele Mietpreise in Nidwalden zu teuer sind, findet auch die kantonale SP. Parteipräsident Beat Ettlin: «Auch Normalverdienende sollen eine bezahlbare Mietwohnung finden.» In einem Vorstoss fordern Nidwaldens Sozialdemokraten eine Bonusklausel im neuen Baugesetz. Wenn Bauherren mindestens 25% der Woh-

und in den letzten Jahren stark gewachsenen Kanton Schwyz beschrieben. Es ist unverkennbar, dass Schwyz nach wie vor eine hohe Attraktivität für Wohnen und Immobilien hat. Andererseits aber auch grosse Schwächen in der Raumplanung und bei Infrastrukturanlagen offenbart. Die erfolgreiche Standortpolitik und die Tiefsteuerstrategie führten zudem zu einer gewissen Trägheit und zum Negieren von sich abzeichnenden, unangenehmen Realitäten. So verzeichnete Schwyz im vergangenen Jahr ein Defizit von fast 100 Mio. CHF und muss für das laufende Jahr 135 Mio. CHF in den NFA-Topf zahlen. Dass das Anziehen von reichen Aktionären mit tiefen Steuern auf Dividenden die kantonale Kasse weiter ins Minus reisst, das befürchtet man nun selbst bei bürgerlichen Parteien. Ein regelrechter Fluch im Steuerparadies zwischen Vierwaldstätter- und Zürichsee?

» Dank stabilen Rahmenbedingungen ziehen wir in erster Linie Unternehmer an, die Arbeitsplätze schaffen und damit auch langfristig in Zug bleiben.«

MATTHIAS MICHEL, ZUGER VOLKSWIRTSCHAFTSDIREKTOR

Theo Breisacher sei nicht ausgeschlossen, dass auch vermögende Personen eine Wohnung mieten können. Doch diese müssten einen höheren Mietzins zahlen oder einen entsprechenden Betrag ins Stiftungskapital einbringen. Ein gutes, nachahmenswertes Beispiel kantonseigener Privatinitiative, damit Schlagzeilen wie: «Bruno Zuppiger mischt Engelberg mit russischem Geld auf», in Zukunft Wunschdenken bleiben und auf dem Müllhaufen des Vergessens landen.

NIDWALDEN WARTET AB. Auch Nidwalden mit seinen knapp 42 000 Einwohnern und seinen 11 Gemeinden ist klein und überschaubar. Mit dem überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstum der letzten Jahre ist eben auch der Pendelstrom zwischen der grössten Zentralschweizer Agglomeration Luzern und der lokalen um den Hauptort Stans gewachsen.

Die kantonale Volkswirtschaftsdirektion zum Thema: «Grössere Einzelprojekte wie das Bürgenstock Resort schlagen entsprechend markant aus. Das vergangene Jahr verzeichnete leicht rückläufige Baubewilligungen auf hohem Niveau, und Baugesuche dürften in diesem Jahr wieder etwas zulegen. Die Preis-/Mietrelation übertrifft in Nidwal-

nungen nach den Bedingungen für bezahlbares Wohnen erstellen, so sollen sie einen Nutzungsbonus von 10% erhalten.

Dass in Nidwalden an vielen Orten die Wohnungen überdurchschnittlich teuer sind, erklärt sich auch dort mit der Steuerpolitik. Nidwalden gehört wie Zug und Schwyz ebenfalls zu den NFA-Geberkantonen. Gutverdienende suchen auch in Nidwalden bevorzugt Wohnungen an guten und teuren Lagen und treiben so die Immobilien- und Wohnungspreise in die Höhe. Nun hat sich auch die Junge CVP Nidwalden mit dem Thema auseinandergesetzt. Wohnen werde in Nidwalden immer mehr zum Luxus, monieren die Jungen. «Das Ziel muss sein, dass die Jugendlichen im Kanton wohnhaft bleiben. Aber mit den stetig steigenden Mietpreisen ist dies fast unmöglich», meint Präsident Mario Röthlisberger. Und: die Regierung solle sich endlich mit diesem Thema auseinandersetzen und Vorstösse in diese Richtung ernst nehmen.

SCHWYZ ERWACHT – LANGSAM. Der Schwyzer Autor hat im März des vergangenen Jahres im ImmoBilia-Artikel «Die Schweiz im Kleinen» den vielfältigen

An der letzten Kantonsratssitzung Mitte April wurde die Schwyzer Regierung massiv kritisiert. Landammann Walter Stählin bekundete, Schwyz wolle seine Erfolgsgeschichte unbedingt fortzuschreiben. Aber es brauche Lösungen für die negativen Folgen der unbestritten cleveren Errungenschaften. Er verwies auf den hohen Siedlungsdruck, auf die steigenden Wohnkosten und auf die Stabilisierung des Finanzhaushalts. Zur Wohnungsmarktlage erklärt Stefan Hurni, Leiter der Abteilung Wohnbauförderung: «Trotz sehr dynamischer Bautätigkeit ist der Leerwohnungsbestand im Kanton Schwyz klein geblieben – im Juni 2012: 0,79%. Obwohl die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin hoch ist, kann von einer sich leicht beruhigenden Situation auf dem Immobilienmarkt gesprochen werden.» Bei den Preisen der Eigentumswohnungen werde eine Stabilisierung auf hohem Niveau erwartet. Restriktivere Vorschriften im Hypothekemarkt sowie das verhaltene Wirtschaftswachstum würden auf die Nachfrage dämpfend wirken. ●



***ANGELO ZOPPET-BETSCHART**
Der Autor ist Bauingenieur und
Fachjournalist und lebt in Goldau.

Immobilien Sacheinlagen im Trend

Sacheinlagetransaktionen mit weniger Liegenschaften und kleineren Anlagevolumen erweisen sich im Bereich der Anlagestiftungen als Trend. Die Umfrage der KGAST zeigt, dass die gesetzliche Grundlage zu steuerneutralen Transaktionen noch immer nicht in allen Kantonen greift.

ABBILDUNG 1: VOLUMEN DER SACHEINLAGEN

Quelle: KGAST

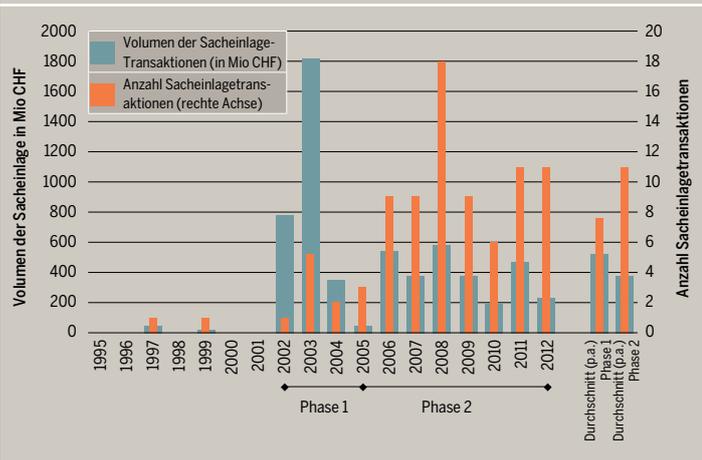
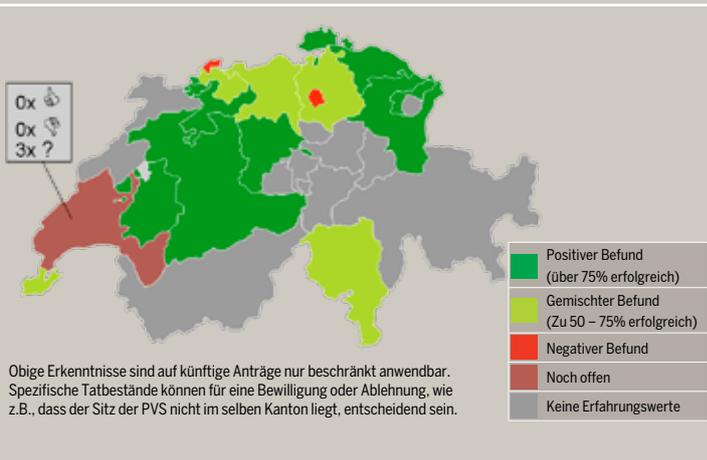


ABBILDUNG 2: BISHERIGE ERFAHRUNGEN BEI STEUERRULINGS SEIT 2006

Quelle: KGAST



Rechts: Punkto Steuerruling sind die Städte Zürich und Basel zurückhaltend: Hier wurden Begehren um Steuerbefreiung mehrheitlich negativ beantwortet.

ANGELO CREDENZA UND URS FÄS*

UMFRAGEERGEBNISSE DER SACHEINLAGETRANSAKTIONEN 2012.

Seit dem Jahr 2009 führt die Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) unter ihren Mitgliedern jährlich eine Umfrage rund um das Thema Immobiliensacheinlagen von Anlagestiftungen durch. Die KGAST zählt mittlerweile 31 Mitglieder. Ihr gehören u.a. die grössten Anlagestiftungen der Schweiz an, die rund 88 Mrd. CHF an Vermögenswerten auf sich vereinen. Dies entspricht rund 10% der angesparten Gelder der beruflichen Vorsorge. Seit 1997 konnten Sacheinlagetransaktionen im Umfang von rund 5,8 Mrd. CHF durchgeführt werden. Die Umfrage umfasst die Entwicklung der Sacheinlagetransaktionen und die Auswirkungen der Strukturreform der 2. Säule. Im Weiteren haben sich die Befragten zu ihrer Einschätzung über die Beweggründe für Sacheinlagen bei den Pensionskassen geäußert. Spezielle Aufmerksamkeit wurde in diesem Jahr der Praxis des Steuerrulings der vergangenen Jahre geschenkt.

Obwohl im Jahr 2012 mit elf Sacheinlagen genau gleich viele Transaktionen wie im Vorjahr durchgeführt wurden, reduzierte sich das dabei übertragene Anlagevolumen auf rund 229 Mio. CHF. Im Jahr 2011 umfasste das übertragene Volumen rund 470 Mio. CHF. Die durchschnittliche Transaktionsgrösse in den letzten fünf Jahre betrug 370 Mio. CHF.

Im vergangenen Jahr wurden insgesamt 49 Liegenschaften übertragen, was einem durchschnittlichen Marktwert von rund 5 Mio. CHF entspricht. Bemerkenswert ist die Tatsache, dass mehr als die Hälfte der Transaktionen ein Anlagevolumen von weniger als 10 Mio. CHF aufgewiesen haben. Unverändert dominant bleibt der Anteil der Nutzungsart Wohnen, die 85% der übertragenen Liegenschaften ausmacht. Die Umfrageteilnehmer sind weiterhin der Meinung, dass der Wechsel von direktem zu indirektem Eigentum, Veränderungen im Personal bzw. Nachfolgeregelungen sowie die Reduktion von Managementkosten die wichtigsten Motive für Sacheinlagen sind. Obgleich für das Jahr 2012 ein unterdurchschnittliches Transaktionsvolumen ausgewiesen worden ist, gehen die Befragten davon aus, dass das Potenzial für Umstrukturierungen nach wie vor intakt ist.

TREND SACHEINLAGETRANSAKTIONEN. Obwohl insbesondere die Transaktionsvolumen einer gewissen Volatilität unterworfen sind, lassen sich anhand der bisherigen Ergebnisse zwei Phasen erkennen: Die Phase 1 von 2002 bis 2005 war geprägt von einzelnen wenigen Transaktionen mit teilweise sehr hohem Volumen. Hingegen ist die Phase 2 von 2006 bis 2012 von einer steigenden Zahl an Sacheinlagetransaktionen mit vergleichsweise tiefen Anlagevolumen gekennzeichnet (siehe

Abbildung 1). Ebenfalls unterscheiden sich die beiden Phasen durch die abnehmende Zahl der eingebrachten Liegenschaften durch Vorsorgeeinrichtungen in die Anlagestiftungen. Dies verdeutlicht, dass in jüngerer Zeit durchschnittlich sieben Liegenschaften pro Transaktion übertragen wurden, wohingegen in der Phase 1 mit durchschnittlich 30 Liegenschaften dreimal mehr Liegenschaften als in der Phase 2 die Hand wechselten.

Mehr Transaktionen mit weniger Liegenschaften und kleineren Volumen erweisen sich zunehmend als Trend. Obwohl vereinzelt nach wie vor auch grossvolumige Sacheinlagetransaktionen von grösseren Vorsorgeeinrichtungen durchgeführt werden, dürften Sacheinlagen künftig vermehrt von kleineren und mittleren Pensionskassen initiiert werden. Durch die erwartete Zunahme der Professionalisierung wird für diese Vorsorgeeinrichtungen die Überlegung «make or buy» im Zusammenhang mit dem Immobilienmanagement eine zentrale Rolle einnehmen. Diese Entwicklung wird durch die zunehmende Wichtigkeit der Diversifikation von Immobilienportfolios begünstigt.

PRAXIS STEUERRULINGS. Die Gesetzesgrundlage von steuerbefreiten Umstrukturierungen spielt bei Sacheinlagen eine wichtige Rolle und ermöglicht den Personalvorsorgeeinrichtungen und Anlagestiftungen eine steueroptimierte Abwicklung. Mit einem

Steuerruling kann jedoch eine Steuerbefreiung nur bei den Handänderungsteuern erwirkt werden, die Grundstückgewinnsteuern gehen als latente Steuern auf die Anlagestiftung über.

Die gesetzliche Grundlage greift noch immer nicht in allen Kantonen gleichermaßen. 2012 sind von den insgesamt 18 beantragten Steuerrulings zwei (in den Kantonen BE, ZH) abgelehnt worden. Fünf Anträge (2x GE, 1x TI, 2x VD) blieben bis Ende 2012 ohne Entscheidung. In diesem Jahr analysierte die KGASt die Situation und Entwicklung der Steuerrulingspraxis in den letzten sechs Jahren. Die Erkenntnisse sind in Abbildung 2 illustriert.

Im Wesentlichen kann seit 2006 eine positive Bilanz gezogen werden: Bisher wurden in 15 Kantonen Umstrukturierungen durchgeführt, wovon in acht Kantonen

(AR, BE, FR, LU, SG, SH, SO, TG) positive und in fünf Kantonen (AG, BL, GE, TI, ZH) gemischte Befunde vorliegen. Der Kanton Basel-Stadt taxiert bisher die Sacheinlagen als nicht steuerneutrale Umstrukturierung. Im Kanton Waadt kann bisher kein eindeutiger Rückschluss betreffend der Rulingspraxis gezogen werden, weil noch kein Entscheid vorliegt.

Kantone der Kategorie «positiver Befund» haben bisher über 75% der Anträge gutgeheissen. In den acht darunterfallenden Kantonen – was der Hälfte aller bisher relevanten Kantone entspricht – scheint die gesetzliche Basis nachhaltig zu greifen. Etwas schlechter sieht dies in den fünf Kantonen der Kategorie «gemischter Befund» aus, bei welchen lediglich 50 bis 75% der bisherigen Beantragungen genehmigt wurden. Die Kategorie «negativer Befund»

enthält schliesslich Kantone, in denen weniger als 50% der Anträge bewilligt wurden. Weshalb es offensichtlich immer wieder zu negativen Entscheidungen kommt, kann nicht abschliessend beurteilt werden.

Wie in der Karte ersichtlich ist, bildet die Stadt Zürich bei der Beurteilung von steuerneutralen Umstrukturierungen innerhalb des Kantons ein Spezialfall – dies aufgrund der Steuerhoheit, die im Kanton Zürich der Gemeinde obliegt und deshalb zu unterschiedlichen Befunden des Steuerrulings führen kann.

Interessanterweise wurde bei jeder fünften Sacheinlagetransaktion kein Steuerruling beantragt. Die Ergebnisse der Umfrage liefern zwar diesbezüglich keine eindeutigen Gründe, es sind jedoch gewisse Indizien zu erkennen. In diesen Fällen handelt es sich meistens um kleinvolumi-

ANZEIGE

SIBIRGroup



SIBIR

Mehr Zeit für Wichtiges

Wenn Waschen, Trocknen und Spülen effizient und zuverlässig erledigt werden soll: www.sibirgroup.ch



Service Plus – das Servicepaket für Ihre Liegenschaft

Weitere Infos unter 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



upc cablecom

Mehr Leistung, mehr Freude.

ge Sacheinlagen. Auf Kantonsebene kamen Nichtbeantragungen sowohl in den Kantonen BE, GE, BS, VD und ZH vor. Ein kausaler Zusammenhang zwischen der entsprechend fehlenden Rechtssicherheit (VD) resp. mehrheitlich negativen Entscheide (BS, Stadt ZH) und der fehlenden Beantragung von Steuerrulings scheint nahe liegend. Die Handänderungssteuersätze in den Kantonen BS, GE und VD gehören zu den höchsten der Schweiz.

TENDENZEN UND AUSBLICK. Abgestützt auf der bisherigen Erfahrung bei durchgeführten Immobiliensacheinlagetransaktionen gehen die Umfrageteilnehmer davon aus, dass auch in Zukunft ein durchschnittliches Anlagevolumen von rund 400 Mio. CHF pro Jahr anfällt. Dabei dürften mittlere und kleinere Transaktionsvolumen

im Vordergrund stehen. Trotzdem werden auch vereinzelt grossvolumige Sacheinlagetransaktionen zu beobachten sein. Künftige Umstrukturierungen dürften unter anderem aus Diversifikationsgründen hauptsächlich von mittleren Pensionskassen initialisiert werden. Aufgrund der erwähnten Rahmenbedingungen ist das Potenzial für weitere Sacheinlagetransaktionen noch längst nicht ausgeschöpft. Damit verbunden ist auch eine positive Weiterentwicklung der Immobilienanlagestiftungen.

Die Umfrage hat die kantonalen Handhabungen bei Steuerrulings sichtbar gemacht. Gleichwohl bleiben einige offene Fragen: Wo liegen die Gründe für die Nichtbeantragungen von Steuerrulings? Zeichnet sich eine Wende bei den mehrheitlich negativen Entscheiden in der Stadt Zürich

und im Kanton Basel-Stadt ab? Wie fallen die Entscheide im Kanton VD aus? – Aus Sicht der KGAST und damit letztendlich auch für die Begünstigten von Personalvorsorgeleistungen wäre eine Harmonisierung der Rulingpraxis wünschenswert. ●

Weitergehende Informationen und Auswertungen zur Umfrage finden sich unter: www.kgast.ch



***ANGELO CREDENZA**

Deputy Head of Acquisition & Disposition, Global Real Estate – Switzerland, UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel. Der Artikel entstand im Rahmen des MAS Immobilienmanagement an der Hochschule Luzern.



***URS FÄS, CFA**

Head of Institutional Business, Global Real Estate – Switzerland, UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel, Vorsitzender der KGAST Arbeitsgruppe Immobilien

ANZEIGE

«Wir schätzen **W&W** seit
Jahren als effizienten und
zuverlässigen Partner.»

Yvonne Dorenkamp Bereichsleiterin Bewirtschaftung
CSL Immobilien AG – Zürich



W&W Immo Informatik AG ist die Schweizer Marktführerin für Software im Immobilienbereich. 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

Ausweisung des Mieters

Wohnen Ehegatten getrennt, reicht es, wenn die Zahlungsaufforderung und die Kündigung der Familienwohnung jedem der Ehegatten an die Adresse der bisherigen Familienwohnung zugestellt wird, solange der Vermieter die neue Adresse des Ehegatten nicht kennt.

RED. ●

SACHVERHALT. Zwischen dem Vermieter V. (nachfolgend der Vermieter) und Frau M. sowie deren erwachsenen und mit F. verheirateten Sohn S. (nachfolgend die Mieter) bestand ein Mietvertrag über eine Dreizimmerwohnung in Lausanne. Der für eine Mindestdauer von fünf Jahren abgeschlossene Vertrag konnte frühestens auf den 31. März 2014 gekündigt werden.

Diese Dreizimmerwohnung wurde am 27. April 2010 im Rahmen einer gerichtlich genehmigten Trennungsvereinbarung zwischen dem Mieter S. und seiner Ehefrau F. der Ehefrau zugewiesen, nachdem die Ehegatten übereingekommen waren, auf unbestimmte Zeit getrennt zu leben. Es wurde vereinbart, dass die Ehefrau den Mietzins bezahle.

Am 10. November 2011 mahnte der Vermieter mit separat an die Mieter M. und S. sowie die Ehefrau F. versandten eingeschriebenen Zahlungsaufforderungen ausstehende Mietzinse für Oktober und November 2011 im Betrag von total 1750 CHF und drohte die Kündigung gemäss Art. 257d OR an. Nach unbenutztem Ablauf der Zahlungsfrist kündigte der Vermieter am 23. Dezember 2011 den Mietvertrag auf den 31. Januar 2012

mit amtlichen Formularen, die er wiederum separat den Mietern M. und S. sowie der Ehefrau F. zustellte. Die Kündigungen an S. und dessen Ehefrau verschickte er an die Adresse der Mietwohnung.

Am 22. März 2012 reichte der Vermieter beim Friedensrichter von Lausanne eine Klage zur Durchsetzung raschen Rechts gemäss Art. 257 ZPO ein und verlangte die Räumung der gemieteten Wohnung. Zur Begründung seiner Klage reichte er eine Fotokopie der erwähnten Trennungsvereinbarung zwischen dem Mieter S. und dessen Ehefrau F. ein, die mit einer handschriftlichen Notiz vom 25. Oktober 2011 ergänzt war, wonach die Scheidung der Ehegatten im Frühling 2012 ausgesprochen werde.

Mit Urteil vom 5. Juni 2012 verurteilte der Friedensrichter die Mieter M. und S. sowie dessen Ehefrau F., die Wohnung bis 24. Juli 2012 zu räumen, widrigenfalls der Vermieter die Zwangsräumung verlangen könne. Mit Entscheid vom 1. Oktober 2012 wies die Berufungskammer des Waadtländer Kantonsgerichts die Berufung ab. Am 12. November 2012 reichte S. beim Bundesgericht Beschwerde in Zivilsachen ein und beantragte die aufschiebende Wirkung. Er verlangte, «der Rechtsschutz in klaren Fällen sei zu verweigern und auf die Ausweisungsklage sei nicht einzutreten», eventuell sei der angefochtenen Entscheid aufzuheben und zu neuer Beurteilung zurückzuweisen. Das Gericht trat nicht auf die Beschwerde ein.

AUS DEN ERWÄGUNGEN. Dient die Mietsache als Familienwohnung (Art. 169 ZGB und Art. 266m OR am Anfang) muss der Vermieter die Kündigung ebenso wie die Zahlungsaufforderung, mit welcher die Kündigung angedroht wird (Art. 257d OR) dem Mieter und seinem Ehegatten separat zustellen (Art. 266n OR). Diese Regel gilt auch im Fall, wo beide Ehegatten Mieter sind. Unter separater Zustellung der Zahlungsaufforderung nach Art. 257d oder des gemäss Art. 266l Abs. 2 ZGB vorgeschriebenen amtlichen Formulars ist die Zustellung an jeden Ehegatten mit zwei separaten Couverts zu verstehen. Werden diese Formvorschriften von Art. 266l – 266n OR missachtet, ist die Kündigung nichtig (Art. 266o OR).

Während des Mietverhältnisses hat der Mieter die Pflicht, den Vermieter

über wichtige Änderungen zu informieren, welche Auswirkungen auf das Vorliegen einer Familienwohnung haben können (Scheidung, Trennung, Auszug eines Ehegatten aus der Familienwohnung, Wechsel des Wohnsitzes der Familie). Für den Vermieter gelten allerdings diejenigen Tatsachen als bekannt, die seinen Hilfspersonen zur Kenntnis gebracht wurden.

Wohnen Ehegatten in Zukunft getrennt, reicht es nach Treu und Glauben (Art. 2 Abs. 1 ZGB) bezüglich der soeben erwähnten Formvorschriften aus, wenn die Zahlungsaufforderung gemäss Art. 257d OR jedem der Ehegatten an die Adresse der bisherigen Familienwohnung zugestellt wird – jedenfalls dann, wenn der Vermieter die neue Adresse des aus der Familienwohnung ausgezogenen Ehegatten nicht kennt.

In Anwendung dieser Rechtsgrundsätze hat die Berufungskammer als bewiesen erachtet, dass die Ehegatten S. und F. seit Unterzeichnung der Trennungsvereinbarung vom 27. April 2010 getrennt wohnten und die Ehefrau die vom Ehemann und der Schwiegermutter gemietete Wohnung allein benutzte. Die Vorinstanz stellte zudem fest, dass Zahlungsaufforderung und Kündigung jedem Ehegatten separat an die Adresse, wo sich die Wohnung befindet, zugestellt worden waren. Unter diesen Umständen oblag es nach Auffassung der Vorinstanz dem Beschwerdeführer darzutun, dass der Vermieter einerseits wusste, dass der Ehemann nicht mehr an dieser Adresse wohnte und andererseits seine neue Adresse kannte.

Nach Meinung der Vorinstanz ist der Beschwerdeführer seiner Beweispflicht bezüglich der ersten Voraussetzung nachgekommen. In der Tat hat der Beschwerdegegner eine Fotokopie der Trennungsvereinbarung vorgelegt, auf welcher ein Mitarbeiter der vom Beschwerdegegner beauftragten Liegenschaftsverwaltung am 25. Oktober 2011 – also vor dem Versand der Zahlungsaufforderung und der Kündigung – handschriftlich vermerkte, dass die Scheidung im Frühjahr 2012 ausgesprochen werde.

Im Gegensatz dazu war der Berufungskammer bezüglich der zweiten Voraussetzung nicht ersichtlich, dass

ANZEIGE



Wänn's ums Trockne salt!

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

www.trockag.ch

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

der Beschwerdegegner Kenntnis von der neuen Adresse des Beschwerdeführers hat, als er ihm am 20. November 2011 die Zahlungsaufforderung und am 23. Dezember 2011 das Kündigungsformular an die Adresse der Familienwohnung schickte. Da es nicht Sache des Beschwerdegegners war, die neue Adresse des Beschwerdeführers herauszufinden, wurden diesem die beiden Mitteilungen daher gültig zugestellt. Der Beschwerdeführer hält dem entgegen, er habe seine Adresse dem Beschwerdegegner bekannt gegeben und zwar vor Versand der Zahlungsaufforderung und der Kündigung. Den Beweis hiefür leitet er daraus ab, das diese neue Adresse auf der Ausweisungsklage ange-

geben sei. Diese Behauptung stellt eine unzulässige Kritik am vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt dar. Der Beschwerdeführer beruft sich weder auf eine der Ausnahmen von Art. 105 Abs. 2 BGG noch bezeichnet er die Feststellung der Vorinstanz als willkürlich, wonach der Beweis über die Kenntnis der neuen Adresse beim Beschwerdegegner misslungen sei.

Der vom Beschwerdeführer angeführte Umstand, dass seine neue Adresse auf der Klageschrift stand, würde nicht ausreichen, die kritisierte vorinstanzliche Feststellung als willkürlich erscheinen zu lassen; denn es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Beschwerdegegner die neue Adresse erst

in den drei Monaten zwischen der Kündigung vom 23. Dezember 2011 und der Klageeinreichung am 22. März 2012 erfahren hatte. ●

Urteil des Bundesgerichts 4A_673/2012 vom 21. November 2012, umfassend kommentiert von Fürsprecher Hans Bättig, Bern, in «MietRecht Aktuell», 1/2013.

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

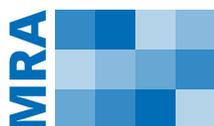
Vorname Name

Strasse, Postfach

PLZ, Ort

Telefon

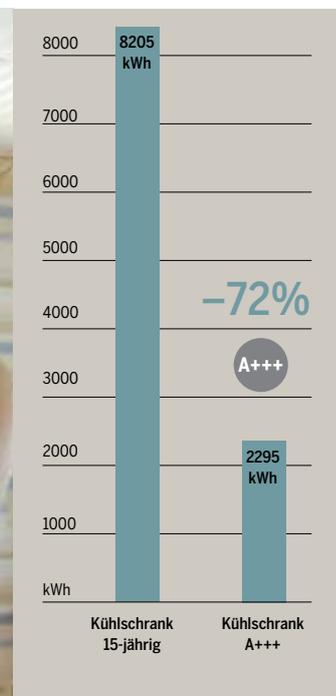
E-Mail



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

Gefragte grüne Haushaltgeräte

Auch beim Kühlen, Kochen, Spülen, Waschen und Trocknen ist Energieeffizienz das Gebot der Stunde. Die effizientesten Geräte sind heute markant besser punkto Strom- und Wasserverbrauch. Deren Anschaffung lohnt sich mittelfristig auch finanziell.



Rechts: Ein Kühlschrank mit A+++-Label bringt in 15 Jahren eine Einsparung von rund 72% (Daten: Electrolux-Gerät; Foto: Nadine Platzek / photocase).

MICHAEL ZOLLINGER* • **HOHER STROMKOSTENANTEIL.** Die Schweizer Haushalte verbrauchen 30% der gesamten Energie. Dabei sind die durch Haushaltsgeräte, Beleuchtung und die Haustechnik verursachten Stromkosten in einem gut gedämmten Wohngebäude meist deutlich höher als die Kosten für Heizung und Warmwasser. Eine nachhaltige Ausrichtung bei der Anschaffung neuer Haushaltsgeräte lohnt sich daher auf jeden Fall und gleich doppelt: Geschont wird nicht nur die Umwelt, sondern auch das Portemonnaie der Hauseigentümer- bzw. der Mieterschaft, umso mehr als die Strompreise in naher Zukunft ansteigen werden.

INNOVATIONEN DER HERSTELLER. Die Elektrogerätehersteller haben in den letzten Jahren intensive Anstrengungen unternommen, um ihre Produkte umweltfreundlicher zu gestalten. Im Vergleich zu 1980 verbrauchen die effizientesten Kühlschränke von heute gerade noch ein Viertel des Stroms von damals. Noch grösser ist die Einsparung bei den Wäschetrocknern. Dort gelang dank Innovationen ein bedeutender Sprung. Die ersten Wäschetrockner mit Wärmepumpen brachte Elec-

trolux bereits vor zehn Jahren auf den Markt. Die heute verbreitete Wärmepumpen-Technologie half dank Wärmerückgewinnung, den Stromverbrauch substantiell zu senken. Doch wie findet man sich im Dschungel der Anbieter und Produkte zurecht?

» Die Elektrogerätehersteller haben in den letzten Jahren intensive Anstrengungen unternommen.«

Orientierungshilfe bei der Anschaffung von Haushaltsgeräten bietet die Energieetikette, die für Produkte zum Kühlen, Kochen, Spülen, Waschen und Trocknen seit 2002 auch hierzulande obligatorisch ist. Die Skala reicht von A (grün) für die besten Geräte bis zu G (rot) für die schlechtesten. Bei bestimmten Geräten wie den Kühl- und Gefriergeräten, den Waschmaschinen sowie den Geschirrspülern ist inzwischen A+++ der beste Wert. Die Energieetiketten geben Auskunft über den

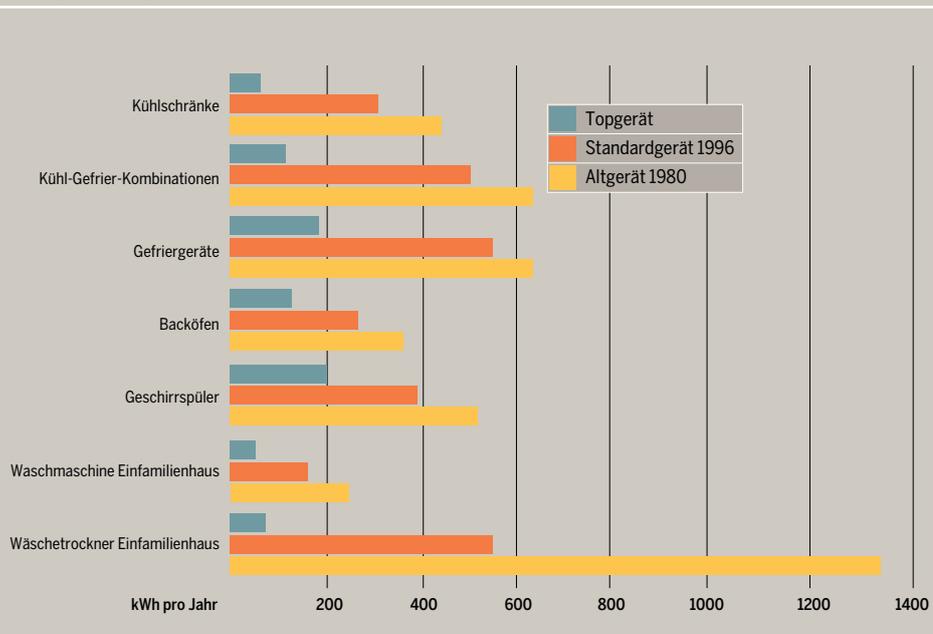
Energieverbrauch in Kilowattstunden pro Jahr auf Grundlage der Normprüfung. Der tatsächliche Energieverbrauch hängt von der effektiven Nutzung des Gerätes ab. Hilfreich sind besonders die Webseiten db.eae-geraete.ch oder topten.ch und dort die Broschüre «Professionelle Beschaffung: Haushaltsgeräte» mit Empfehlungen für Liegenschaftsverwaltungen, Wohnbaugenossenschaften und Eigentümerschaften.

GRÖSSTES SPARPOTENZIAL BEIM KÜHLEN. Kältegeräte sind im Haushalt mit rund 20% des Strombedarfs die grössten Energieverbraucher. Kühl-

und Gefrierschränke laufen ständig und werden nicht wie andere Haushaltsgeräte nur bei Bedarf eingeschaltet. Umso effektiver ist es, hier die effizientesten Geräte anzuschaffen. Die sparsamsten Geräte mit A+++ verbrauchen 40% weniger Strom im Vergleich zu Produkten der Klasse A. Sind Kühlgeräte mehr als zehn Jahre alt, fressen sie in der Regel mehr als doppelt so viel Strom wie ein Geräte der Klasse A+++.

ENTWICKLUNG ENERGIEVERBRAUCH VON 1980 BIS 2013

in kWh pro Jahr / Quelle: Electrolux



che im Vergleich zu einem der Bestklasse. Unter db.eae-geraete.ch finden Interessierte einen Effizienzrechner, um die Situation im eigenen Haushalt zu eruieren.

HEUTIGE GESCHIRRSÜLER SPAREN STROM UND WASSER. Gross waren die Entwicklungsschritte auch bei den Geschirrspülern. Die Universität Bonn fand heraus, dass die neuen Geräte mehr als 1 kWh Strom und 88 Liter pro Spülgang sparen im Vergleich zum Abwasch von Hand. Beim Einsatz von alternativen Energieträgern ist es ökologisch und ökonomisch sinnvoll, den Geschirrspüler statt am Kaltwasser am Warmwasser anzuschliessen. Der Stromverbrauch reduziert sich dadurch um bis zu zwei Drittel. Fachleute empfehlen dasselbe auch bei den Waschmaschinen. Bei den dafür geeigneten Produkten ist dies problemlos möglich.

EFFIZIENTE WASCHMASCHINEN UND WÄSCHE-TROCKNER. In diesem Segment sind mit den Produkten der neuesten Generation auch grosse Wassereinsparungen möglich. Dank bester Schleuderwirkung – 1400 U/Min. und mehr – bleibt nur wenig Restfeuchte in der Wäsche, was den Stromverbrauch des Wäschetrockners

substanziell senkt. Bei den Wäschetrocknern ist übrigens ab 1. Januar 2014 die neue Energieetikette mit Bestklasse A+++ obligatorisch. Die besten Geräte bestehen durch eine hohe Kondensationseffizienz. Ein Quantensprung beim Stromverbrauch gelang dank der Wärmepumpen-Technologie.

RIESIGES EINSARPOTENZIAL. Würden alle Schweizer Haushalte konsequent auf effiziente Elektrogeräte und Leuchtkörper setzen, wäre der Effekt gewaltig. Die Schweizerische Agentur für Energieeffizienz hat errechnet, dass der Verbrauch pro Jahr um die 3,6 Mrd. kWh sinken

könnte, was mehr als der Jahresproduktion des Kernkraftwerkes Mühleberg entspricht. Die Entscheidung für die energieeffizientesten Geräte führt aber auch zu einer Entlastung des Budgets. In einem durchschnittlichen Haushalt reduzieren die sparsamsten Geräte gegenüber den handelsüblichen Neugeräten die Stromkosten über die gesamte Lebensdauer insgesamt um rund 3000 CHF. Der Mehrpreis in der Anschaffung ist dadurch mehr als wettgemacht.

«GREEN SPIRIT» BEI ELECTROLUX

Bei der Firma Electrolux geniesst Nachhaltigkeit seit vielen Jahren einen besonders hohen Stellenwert. Das Label «Green Spirit» steht für Geräte mit besonders guter Umweltbilanz. Bereits 1984 brachte Electrolux mit «Swissline» Kochgeräte auf den Markt, die 30% weniger Strom verbrauchten. Später folgten die energiesparenden Geschirrspüler von «Swissline». 1988 startete Electrolux als erstes Unternehmen der Branche ein Pilotprojekt zur Entsorgung von Kühl- und Tiefkühlgefriergeräten. In allen Produktgruppen wird kontinuierlich an nachhaltigen und energieeffizienten Lösungen gearbeitet. Das beginnt bei der Herstellung der Geräte. 1996 wurde das Unternehmen in der Schweiz als erstes in der Branche gemäss der internationalen Umweltmanagementnorm ISO 14001 zertifiziert.

Heissluftgeräte von Electrolux widerlegen das Vorurteil, dass Wärme erzeugende Haushaltgeräte Energiefresser sind. Sie verfügen über das Label «Green Spirit» und Energieeffizienzklasse A, unter anderem dank Öko-Luftführung. Im Kombi-backofen Profi Steam kann mit der Steamfunktion ein ganzes Menü in einem Arbeitsgang zubereitet werden. Auch die Glaskeramikkfelder mit Induktion sind «Green Spirit» im besten Sinne: Sie benötigen bis zu 30% weniger Energie im Vergleich zu traditionellen Glaskeramik-Kochfeldern.

Heute führt Electrolux nur noch die Klassen A+, A++ und A+++ . Vor kurzem hat Electrolux im Bereich Kühlen zwei exklusive Sondermodelle lanciert. Die A+++ Modelle demonstrieren die Zukunft des Kühlens und sparen nochmals 20% des Stroms im Vergleich zu herkömmlichen Modellen der Klasse A++ ein. Ebenso bei den Geschirrspülern und den Waschmaschinen und Wäschetrocknern gehören die effizientesten Geräte von Electrolux zu den branchenweit besten.



*MICHAEL ZOLLINGER

Der Autor führt in Winterthur das Büro zollingertext für Corporate Publishing und Textarbeit.

ANZEIGE

arnold systems.ch
bedachungssysteme olten 062/2968181

Grosser Optimierungsbedarf

In einem Messprojekt wurden elf häufig eingesetzte Präsenzmelder auf Stromverbrauch, Erfassungsqualität und Bedienerfreundlichkeit untersucht. Dabei zeigten sich grosse Qualitätsunterschiede.



Präsenzerfassung und Tageslichtregelung eröffnen ein grosses Energiesparpotenzial.

ARMIN BRAUNWALDER* •

GROSSES SPARPOTENZIAL. Zur bedarfsabhängigen Regelung und Steuerung der künstlichen Beleuchtung in Gebäuden gehört einerseits die automatische Erfassung von anwesenden Personen und andererseits der tageslichtabhängige Betrieb der Beleuchtung. Wenn es gelingt, die künstliche Beleuchtung in Gebäuden optimal bedarfsabhängig zu steuern, kann gegenüber manueller Schaltung der Stromverbrauch für die Beleuchtung um bis zu 50% reduziert werden. Für solches Lichtmanagement werden in den meisten Fällen Präsenzmelder mit integrierter Tageslichterfassung eingesetzt. Soweit die Theorie. In der Praxis haben Beleuchtungskontrollen des Amts für Hochbauten an über 70 Objekten festgestellt, dass die realen Einsparungen beim Einsatz von Präsenzmeldern – von positiven Ausnahmen abgesehen – viel geringer sind als erwartet. Das kann viele Ursachen haben: Zu lange Ausschaltverzögerungen, ungenaue Erfassungsbereiche, falsche Platzierungen, ho-

he Eigenenergieverbräuche, ungenügende Inbetriebnahmen oder mangelhafte Bedienerfreundlichkeit.

» Die Tageslichtregelung ist bei den getesteten Geräten generell sehr ungenau.«

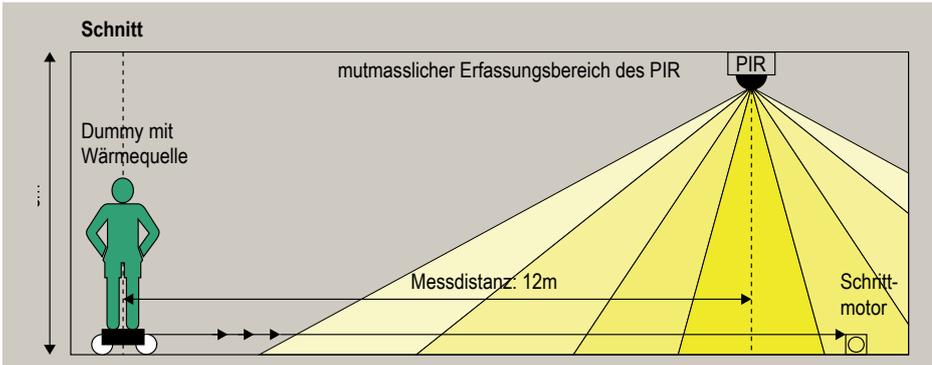
PRÄSENZERFASSUNG: KLEINE BIS SEHR GROSSE ABWEICHUNGEN. Das Messprojekt «Präsenzmelder im Qualitätstest» hatte das Ziel, diesen möglichen Ursachen auf die Spur kommen. Die Ergebnisse bei der Präsenzerfassung waren für die 11 Präsenzmelder durchgezogen. Der Vergleich zwischen den von den Herstellern deklarierten und den im Test gemessenen Erfassungsdistanzen stimmte bei einigen Produkten sehr gut überein. Bei einzelnen Produkten waren Abweichungen bis

zum Faktor 4 zu verzeichnen. Entscheidend für die Genauigkeit ist aber nicht nur die Erfassungsdistanz bei einer sich kontinuierlich auf den Präsenzmelder zubewegenden Person (im Test: motorisierter Dummy), sondern auch dessen Reaktion auf kleine Bewegungen innerhalb des Erfassungsbereichs. Hier zeigten die Messungen, dass die besten Produkte bereits eine minimale Bewegung von 1 cm erfassen können, während die schlechtesten erst bei über 10 cm reagierten.

TAGESLICHTERFASSUNG: ERNÜCHTERNDE ERGEBNISSE. Für die Beurteilung der Tageslichterfassung wurden in der Mitte eines Testraums alle elf Präsenzmelder an die Decke montiert. Auf der Arbeitsfläche unter den Lichtsensoren war ein Luxmeter platziert. Durch Betätigung der elektrischen Storen konnte der Raum kontinuierlich verdunkelt und wieder aufgehellert werden. So stellten die Tester exakt fest, bei welchen Beleuchtungsstärken welche Sensoren reagierten. Die Verdunke-

PRÜFUNGSANORDNUNG FÜR BEWEGUNGSMELDER

Quelle: Messbericht «Präsenzmelder im Qualitätstest»



lungs- und Aufhellungsprozedur wurde mehrmals mit verschiedenen Sensoreinstellungen durchgeführt. Die Auswertung der Messergebnisse ergab ein ernüchterndes Resultat: Die Tageslichtregelung war generell sehr ungenau. Nur bei vier Präsenzmeldern konnte sie als genügend bezeichnet werden, die restlichen Sensoren lieferten ungenügende bis unbrauchbare Resultate.

RUDIMENTÄRE EINSTELLMÖGLICHKEITEN. Bei den Tests zeigte sich zudem, dass die Einstellmöglichkeiten der Tageslichtschwelle durch die eingebauten Potenziometer meist sehr rudimentär sind. Es stellte sich mit den Messungen auch heraus, dass die Abhängigkeiten von Raumgrösse, Einrichtung, Fenstertyp und Wetterbedingungen so gross und so variabel sind, dass eigentlich jeder Bewegungsmelder in jedem Raum separat durch aufwändiges Justieren eingestellt werden müsste, wenn eine einigermaßen gute tageslichtabhängige Ein-/Aus-Schaltung erzielt werden soll. Doch hier stellt sich ein weiteres Problem: «Die Bedienungsfreundlichkeit der meisten Bewegungsmelder lässt zu wünschen übrig», sagt Projektleiter Stefan Gasser. Weniger Möglichkeiten, dafür klare und unmissverständliche Einstellungen würden die Justierung für den Installateur und den technischen Gebäudedienst einfacher machen – oder diese sogar motivieren, die Sensoren überhaupt einzustellen und nicht einfach in der Grundeinstellung an die Decke zu montieren. Fernbedienungen könnten die Einstellungen vereinfachen, sagt Gasser. Aber nur, wenn sie durchdacht seien. «Doch wir haben kei-

ne brauchbaren Fernbedienungen gefunden», erklärt der Experte.

NIEDRIGER EIGENSTROMVERBRAUCH. Positiv ist folgender Befund: Die elektrische Leistung der gemessenen Präsenzmelder ist gegenüber älteren Modellen deutlich niedriger. Früher waren Leistungsaufnahmen bis zu 5 Watt üblich. Die Leistungsaufnahme der getesteten Präsenzmelder liegt zwischen 0,4 und 1,5 Watt. In einem Bürohaus mit 5000 m² und 200 Präsenzmeldern entspricht dies einer Dauerleistung zwischen 80 und 300 Watt, was einen jährlichen Eigenstromverbrauch von 700 bis 2600 kWh ergibt. ●

Messbericht «Präsenzmelder im Qualitätstest», eLight und Hochschule Luzern, unterstützt durch das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich, den Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein SIA und das Bundesamt für Energie, Januar 2013; Download: www.elight.ch und www.hslu.ch/licht.

WIE FUNKTIONIEREN PRÄSENZMELDER?

Ein Präsenzmelder ist ein Sensor, der Bewegungen von Personen detektieren («entdecken») kann. Ein eingebautes Relais schaltet nach einer bestimmten Verzögerungszeit die Stromzufuhr einer Beleuchtung ein oder aus, je nachdem, ob eine Bewegung registriert wird oder nicht. Im Prinzip ist der Präsenzmelder eine einfache Wärmebildkamera, die regelmäßige Infrarotfotos macht. Ändert sich ein nachfolgendes Wärmebild, wird dies als Bewegung interpretiert. Präsenzmelder werden deshalb auch als «Passiv-Infrarot-Sensor» (PIR) bezeichnet. Zusätzlich haben die meisten Präsenzmelder Lichtsensoren eingebaut, welche die künstliche Beleuchtung in Abhängigkeit von der Tageslichtsituation ein- und ausschalten können.



*ARMIN BRAUNWALDER

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

Kreativität hoch vier

3D-VISUALISIERUNG



DOKUMENTATION



PLANBEARBEITUNG



INTERNETAUFTTRITT



IMMOTOOLS
AGENTUR FÜR VISUELLE KOMMUNIKATION

BUSINESSIMAGES
ARCHITEKTUR-VISUALISIERUNGEN

IMMOCAM
ARCHITEKTUR-FOTOGRAFIE/VIDEO

IMMOSERVER
ONLINE SOFTWARE FÜR IMMOBILIEN-MARKETING

Tel. 056 200 09 20

Stromerzeugung im Wohnhaus

Anstatt Wärme über einen Heizkessel zu erzeugen und Strom aus dem Versorgungsnetz zu beziehen, produzieren Strom erzeugende Heizungen beides lokal. Zwei Beispiele.



Links und Mitte: Einfamilienhaus in Flawil mit SeH und Speichereinheit; Rechts: Doppel­einfamilienhaus in Volketswil.

MARTIN STADELMANN* •

ENTLASTUNG DER NETZE. Heute heizt in drei Vierteln der Häuser ein Heizkessel, und der Strom kommt aus der Steckdose. Das Stromnetz dahinter ist mit über 40-jährigen Hochspannungsleitungen und auch im Niederspannungsbereich sanierungs- und ausbaubedürftig. In diese Netze speisen Grosskraftwerke den Strom ein, gesamt-europäisch, denn die Schweiz ist Mitglied von Strom-Europa. 75% der elektrischen Energie kommt aus thermischen Kraftwerken (Kohle, Atom). Für jede erzeugte Kilowattstunde (kWh) Strom gehen zusätzlich 1,3 kWh Abwärme durch Kühltürme usw. verloren. Plus 10% Transportverluste – nicht sehr effizient.

Sinnvoller wäre es, beim Heizen zugleich Strom zu erzeugen – im Haus fürs Haus. Das Netz und die Kraftwerke würden dadurch entlastet. Und wenn Wolken und Schnee den Sonnenstrom verhindern, sorgt Erdgas nach dem Prinzip der Wärme-Kraft-Kopplung zuverlässig für Strom – mit der Strom erzeugenden Heizung (SeH). Das Prinzip ist einfach: Ein mit Erdgas betriebener Motor (Stirling oder Otto) erzeugt Strom, dessen Abwärme heizt das Haus. Weil man Strom und Wärme nicht immer gleichzeitig braucht, gehört ein Speicher zum System. Ist im Sommer kein Heizbedarf da, kann dieser Speicher Sonnenwärme aufnehmen.

Braucht das Haus Wärme, aber keinen Strom, wird der von der SeH erzeugt

te Strom ans Netz abgegeben. Bei kleinen SeH lassen viele Stromversorger dafür einfach den Zähler rückwärts laufen. Man zahlt also nur den Saldo, weil man ja manchmal auch Strom vom Netz braucht, wenn gerade nicht geheizt wird. Oder wenn mehr Strom verbraucht wird, als die SeH leisten kann. Für einen noch besseren Wirkungsgrad kann die Heizungsanlage optional mit Solarkollektoren ergänzt werden.

Wie beim Heizkessel sollten bei der SeH Heizleistung und Wärmebedarf übereinstimmen. Zu modernen Einfamilienhäusern könnte man eheden ein Otto-Motor passen, bei älteren Ein- oder Zweifamilienhäusern (ab ca. 20 000 kWh/a Wärmebedarf) eignet sich auch ein Stirling-Gerät, und bei Mehrfamilienhäusern liefert ein grösseres Gerät die angepasste Menge Wärme und Strom. Und dies im Winterhalbjahr, was den Import von CO₂-lastigem Kohlenstrom massiv vermindert.

STROMERZEUGENDE HEIZUNG IN EINFAMILIENHAUS IN FLAWIL SG.

In dem 1946 erbauten 6-Zimmer-Haus mit einem Mauerwerk von 18 bis 20 cm erweiterte der neue Besitzer Marcel Gähwiler die Wohnfläche von 120 auf 150 m² und baute Lukarnen ins Dach. Er dämmte es aussen mit 16 cm Steinwolle; der U-Wert beträgt nun 0,188 W/m². Auch die Kellerdecke und das Dach erhielten eine Dämmung, Letztere zweilagig: 6 und 10 cm Steinwolle; der U-Wert wurde so auf 0,19 W/m² verbessert. Dazu kamen neue

Fenster mit Dreifachverglasung. Das verbesserte das Wohlfühl beim Wohnen. Aber die nur vierjährige Ölheizung war mit 20 kW nun zu gross. Marcel Gähwiler, der als stv. Betriebsleiter bei den Technischen Betrieben Uzwil für Erdgas zuständig ist, hatte zudem eine andere (bessere) Verwendung für den Tankraum. Deshalb ersetzte er die Ölheizung durch ein neues System: Eine SeH, deren Erdgasbrenner einen 1 kW_{el} Vierzylinder-Stirlingmotor antreibt; die Abwärme von 7 kW_{th} wird durch einen integrierten 7 kW-Zusatzkessel ergänzt. Das Gerät arbeitet auf einen 750-Liter-Speicher mit integriertem 220-Liter-Boiler. Dieser versorgt eine Radiatoren-Heizung. Die Verbrennungsluft wird durch ein Luft-Abgas-System zugeführt.

Marcel Gähwiler rechnet aufgrund seiner guten Erfahrungen während der ersten zehn Betriebsmonate der SeH mit einer jährlichen Stromerzeugung von rund 2000 kWh, vorwiegend im Winter, was die öffentliche Stromversorgung entlastet. Der Strom wird fast vollständig im Haus selber gebraucht. Und auf eine entsprechende Frage antwortet er: «Wir haben null Schallprobleme.»

SEH IN DOPPELEINFAMILIENHAUS IN VOLKETS- WIL ZH.

Dem 25-jährigen 8-Zimmer-Einfamilienhaus von Thomas Abegg in Kindhausen/Volketswil mit Doppelschalen-Mauerwerk und 8 cm Wärmedämmung dazwischen wurde vor elf Jahren ein

STROM ERZEUGENDE HEIZUNG

3½-Zimmer-Einfamilienhaus mit 16 cm Aussendämmung angebaut. Beide Haus-teile haben noch die ersten Fenster. Im älteren Teil ist die Bodenheizung für 40/30°C ausgelegt, im neueren für 30/25°C.

Nach einer Luft/Wasser-Wärmepumpe, die nie richtig funktionierte, erhielt das Haus mit dem Anbau eine 25-Kilowatt-Erdgasheizung. 2012 entschloss sich Thomas Abegg, Besitzer einer Haustechnikfirma, eine SeH mit einem Einzylinder-Stirlingmotor (1 kW_{el}) zu installieren. Dessen Abwärme bringt 6 kW_{th}, und der integrierte, modulierende Zusatzkessel hebt die Leistung auf insgesamt 25 kW_{th}, womit der Wärmebedarf des Doppel-einfamilienhauses wieder abgedeckt ist. Den Grund für den Wechsel erklärt Abegg so: «Als Installateur muss man vorangehen und immer mit der neuesten Technik arbeiten.» Die

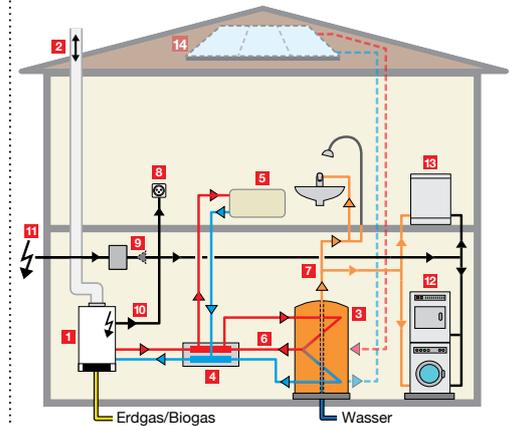
SeH wird ergänzt durch einen 150-Liter-Heizungsspeicher, der die Laufzeit des Geräts verlängert. Schon vor zwei Jahren hatte Abegg eine Solarkollektor-Anlage von 7,5m² auf dem Dach montiert. Diese arbeitet auf einen separaten 600-Liter-Warmwasserspeicher. Wenn die Sonne nicht scheint, liefert die SeH die fürs Warmwasser benötigte Wärme nach.

Die neue SeH arbeitet seit der Installation im September ohne Störung. Der Verbrauch von Strom aus dem Netz liegt nun tiefer, und dies besonders im Winter, wenn das Haus viel Wärme braucht.



***MARTIN STADELMANN**

Der Autor ist Fachjournalist BR SFJ, Erlinsbach SO.



- | | |
|---------------------------------|------------------------------|
| 1 Stromerzeugende Heizung (SeH) | 8 Stromabgabe |
| 2 Luft-/Abgas-System (LAS) | 9 Zweirichtungszähler |
| 3 Speicher | 10 Strom SeH |
| 4 Wärmeverteilung | 11 Öffentliches Stromnetz |
| 5 Wärmeabgabe | 12 Waschmaschine/Tumbler |
| 6 Wärmeunterstützung | 13 Geschirrspüler |
| 7 Warmwasser | 14 Solarkollektoren (Option) |

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

HWZ | Hochschule für
Wirtschaft Zürich

Brückenbauer und Dolmetscher

Mitte Februar fand die Berufsprüfung der Vertiefungskompetenz Immobilienentwicklung statt. Anfang April konnten elf der 18 Kandidaten ihr Diplom entgegennehmen.



Strahlende Gesichter der diplomierten Immobilien-Entwickler.

CHRISTINE FÜRST RODRÍGUEZ*
LOHN FÜR INTENSIVE PRÜFUNGSVORBEREITUNG. An der diesjährigen Berufsprüfung für Immobilien-Entwicklerinnen und -Entwickler vom 19. bis 22. Februar nahmen 18 Kandidatinnen und Kandidaten teil. Elf haben sie erfolgreich bestanden. Diese konnten am 5. April 2013 ihr Diplom entgegennehmen. Die Prüfungskommission lud ins Hotel Widder in Zürich zur Prüfungsfeier ein, um den erfolgreichen Kandidaten und Kandidatinnen die Notenausweise in feierlichem Rahmen zu übergeben und mit ihnen auf den Erfolg anzustossen.

Hansjörg Pedrett, Präsident der Prüfungskommission, richtete sich in seiner Ansprache an die Prüfungsabsolventinnen und -absolventen: «Mit Stolz dürfen Sie heute die Auszeichnung zum Immobilienentwickler mit eidg. Fachausweis

nach Hause tragen.» Besonders erwähnte er die Leistung von Sabrina Roost, die mit der Note von 5,3 das beste Resultat erzielt hatte.

Die Anforderungen an Immobilien-Entwicklerinnen und -Entwickler umschrieb Hansjörg Pedrett in seiner Rede wie folgt: «Gefragt sind Immobilien-Entwickler, die Freude haben an der Entwicklung einer Industriebranche – von der Idee bis zum Bezug. Die zweite Voraussetzung ist ein gewisser Stolz, die Welt von morgen mitgestalten zu können.» Er unterstrich die Funktion des Immobilien-Entwicklers als Brückenbauer und Dolmetscher zwischen den involvierten Anspruchsgruppen in einem Entwicklungsprojekt.

Nach Monaten der anstrengenden Prüfungsvorbereitung und den spannungsgeladenen Prüfungstagen bot der

an die Diplomübergabe anschließende Apéro riche die perfekte Gelegenheit, sich in fröhlicher und entspannter Atmosphäre auszutauschen und das vergangene Jahr Revue passieren zu lassen. ●

Die Prüfungskommission und die Experten gratulieren den erfolgreichen Kandidaten:

- Attenhofer Adrian
- Brunner Rahel
- Portenier Yves
- Richner Erich
- Roost Sabrina
- Roth Ines
- Sollberger Tanja
- Treier Peter
- Von Moos Philipp
- Wüst Benjamin
- Zopfi Christian

***CHRISTINE FÜRST RODRÍGUEZ**
 Die Autorin ist Projekt- und Studienleiterin der Swiss Real Estate School.

Was sind Luxusimmobilien?

Am Erfahrungsaustausch der Schätzungsexpertenkammer, Region Zürich und Zentralschweiz, diskutierten die Mitglieder der SEK/SVIT über die Unterscheidung zwischen Luxus- und Liebhaberimmobilien.



Luxus oder Liebhaberei? Das Umfeld entscheidet.

STEPHAN WEGELIN* •

OBJEKT IM VERHÄLTNIS ZUR LAGE. Anlässlich der Zusammenkunft zum Erfahrungsaustausch (ErfA) vom 17. April 2013 beschäftigten sich die Bewertungsexperten vor allem mit der Frage, was Luxusimmobilien eigentlich sind. Auf den ersten Blick ist der Begriff jedem völlig klar. Luxusimmobilien sind luxuriöse Immobilien. Im Kontext einer professionellen Bewertung ist die Definition nicht ganz so einfach.

Die anwesenden Experten waren der Meinung, dass zwischen «Objekten an bevorzugten Lagen» und «Luxusobjekten» zu unterscheiden sei. Dabei spielt der Preis für die Bestimmung der Kategorie gar keine Rolle. Vielmehr ist entscheidend, ob ein Objekt im Verhältnis zur Qualität der Lage und der umliegenden Objekten steht oder ob es stark aus dem Rahmen fällt. So dürfte beispielsweise ein Einfamilienhaus im abgelegenen Jura für über 1 Mio. CHF durchaus als Luxusobjekt eingestuft werden, während das selbe Haus in Stäfa absolut im Rahmen liegt und damit nicht als Luxusobjekt bezeichnet werden soll. Weiter ist zwischen Liebhaber- und Luxusobjekt zu unterscheiden. Die SEK-Ber-

werber sind der Meinung, dass jedes Luxusobjekt auch ein Liebhaberobjekt sei, nicht aber umgekehrt. Das leuchtet durchaus ein, denn ein Liebhaberobjekt kann beispielsweise über einen eigenwilligen Grundriss verfügen – sodass es nur für eine sehr eingeschränkte Zielgruppe in Frage kommt –, aber luxuriös ist es deswegen noch nicht. Andersrum dürfte ein Luxusobjekt – also ein Objekt, das in irgendeiner Form die Objekte seines Umfeldes überragt – immer nur für einen Liebhaber in Frage kommen.

Die oben erwähnten Definitionen kommen aus dem Bankenwesen und sind vor allem im Zusammenhang mit Finanzierungsfragen relevant. Letztlich geht es darum, die Risiken einzugrenzen. So werden die Banken in der Regel Luxusobjekte in der Grössenordnung von höchstens 50% belehnen, während die Fremdkapitalquote bei «normalen» Objekten deutlich höher sein kann. Dahinter verbergen sich natürlich Marktüberlegungen. Die Handelbarkeit einer Baute nimmt mit der Zunahme der Luxuskomponente ab. Je grösser also die Schere von Objektqualität im

Verhältnis zur Lagequalität auseinandergeht, desto kleiner wird die Zielgruppe.

VORSICHTSPRINZIP VERSUS IRFS 13. Überhaupt sind die Banken heute sehr vorsichtig, wenn es um Belehnungen geht. Sie verlangen, dass selbst bei Mietobjekten, die ohne weiteres in Stockwerkeigentum aufgeteilt werden könnten, der Fortführungswert berechnet werden muss – also die kapitalisierte Miete und nicht die kumulierten Verkaufserlöse aus den einzelnen Wohneinheiten. Gelegentlich sei das sogar so, wenn die STWE-Begründung vorliege, die Wohnungen aber nach wie vor vermietet werden.

Ganz anders sieht das aus, wenn nach IFRS 13 im Privatauftrag oder für die Bücher bewertet wird. Die Standards schreiben vor, dass in jedem Fall der höchste erzielbare Wert ermittelt werden soll. Aber was ist das genau in der Praxis, und wie wird das konkret gehandhabt? Darf eine 20-Jahre-Festhypothek mit tiefem Zinssatz eins zu eins im Gutachten übernommen werden? Sind Bebauungs-Szenarios auch schon in der Nutzungsstudie, Vorprojekt oder Projektphase eine legitime Berechnungsbasis, oder braucht es eine erteilte Baubewilligung samt stehender Finanzierung für das Bauvorhaben? Und was ist, wenn ein bewilligtes Projekt an den zahlreichen Einsprachen und Rekurrenten scheitert? Diese und ähnliche Fragen sollen im Rahmen der nächsten ERFA am 30. Oktober 2013 beleuchtet werden.

Was auch immer bewertet wird, eines ist klar: Je grösser der Beratungsaufwand im Rahmen einer Bewertung, desto teurer das Gutachten. Zugegeben, bei einer Vielzahl von Objekten mögen die Resultate aus hedonischen Bewertungstools recht verlässlich sein. Sobald ein Objekt aber von der Norm abweicht, ist der Experte gefordert. Spätestens beim Finanzierungsberater in der Bank oder bei Erbstreit vor Gericht wird – so oder so – eine professionelle Schätzung eingefordert werden. ●

Nächster Erfahrungsaustausch: Mittwoch, 30. Oktober 2013, 9.15 Uhr, im «Au Premier» Zürich HB.



*STEPHAN WEGELIN

Der Autor ist Mitglied SEK/SVIT und ErfA-Organisator.

IHR PARTNER FÜR SERVICE UND VERKAUF ALLER HAUSHALTGERÄTE

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

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

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



Service 7000 AG

Servicenummer 0848 88 7000
service7000@service7000.ch
www.service7000.ch

Glarus

Service 7000 AG
Zaunweg 15
8754 Netstal
T 055 645 37 00
F 055 645 37 07

Bern

Service 7000 AG
Schenkstrasse 13
3380 Wangen
T 032 631 70 00
F 032 631 70 07

St. Gallen

Service 7000 AG
Wilerstrasse 73
9201 Gossau
T 071 388 70 00
F 071 388 70 07

Projektentwicklung und -bewertung

Am 2. Jahreskongress der Immobilienbewertung, dem Valuation Congress 2013 von Mitte September in Thun, widmen sich die Referenten aus ihrem Blickwinkel dem Thema Bewertung von Immobilienprojekten.



Der Valuation Congress wird die Teilnehmer in seinen Bann ziehen (Bild: Valuation Congress 2012).

RED. ●

TREFFPUNKT DER BEWERTUNGSEXPERTEN. Am 19. September 2013 wird im Kultur- und Kongresszentrum Thun der Valuation Congress, der Jahreskongress der Immobilienbewertung, durchgeführt. Nachdem die Premiere im Vorjahr mit rund 200 Teilnehmern ein grosser Erfolg war, dürfen die Erwartungen an diese Veranstaltung hoch angesetzt werden. Der Veranstalter dieses Anlasses ist die Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT, die neben den intern durchgeführten Seminaren für ihre Mitglieder den Jahreskongress der Immobilienbewertung für ein breiteres Fachpublikum anbietet.

Das Tagungsthema «Projektentwicklung und Projektbewertung» ist ein sehr aktuelles Thema. Aufgrund der guten Immobilienmarktsituation und der regen Bautätigkeit müssen viele Immobilienprojekte ab Plan beurteilt und bewertet werden. Bei vielen dieser Bewertungsobjekte bestehen grössere Unsicherheiten als bei Bestandesimmobilien, und sie erfordern ein anderes methodisches Vorgehen bei der Bewertung.

VIELFÄLTIGES PROGRAMM. Im Einführungsvortrag wird Daniel Lehmann, Swiss Valuation Group, die Thematik von Projektentwicklungen erläutern und auf deren bewertungsmethodische Besonderheiten

gehen. Im Gegensatz zu bereits bestehenden Immobilien wird dem Bewertungsexperten bei Projektentwicklungen eine grössere Verantwortung übertragen.

Der Vortrag Standortrating für Projektentwicklungen von Dr. Stefan Fahrländer, Fahrländer Partner Raumentwicklung, behandelt die Datengrundlagen für das Standortrating und die methodischen Grundlagen. Im Weiteren wird gezeigt, welche Standorte Potenzial haben und wer die möglichen Gewinner und Verlierer sein werden.

Jürg Wanzenried, Frutiger AG, befasst sich täglich mit Projektentwicklungen für Eigenpromotionen einer Thuner Bauunternehmensgruppe. Sein Vortrag gibt Einblick in die Kalkulation von Projektentwicklungen, wie die Chancen und Risiken berücksichtigt werden und welches die wichtigsten Erfolgsfaktoren bei Projektentwicklungen sind.

Eine umfassende und gute Beratung kann ausschlaggebend sein für eine erfolgreiche Projektrealisierung. Kurt Ritz, PwC, behandelt in seinem Vortrag die Besonderheiten bei der Beratung und Kalkulation von Projektentwicklungen. Ausserdem wird er auf die Rechnungslegungsstandards bei Projektentwicklungen eingehen.

Mit der Übernahme eines Bewertungsmandats geht der Bewertungsexperte in der Regel auch ein Haftungsrisiko ein. Wie

IMMOBILIEN-MEDIATION ALS NEUER LEHRGANG

● Ab September 2013 führt die SVIT Swiss Real Estate School (SRES) erstmalig einen Lehrgang zum Immobilienmediator bzw. zur Immobilienmediatorin SDM durch. Am 20. Juni informieren Dozenten und SRES über den Lehrgang.

Bei der Mediation handelt es sich um ein aussergerichtliches Verfahren, bei dem die beteiligten Parteien zusammen versuchen, gestützt auf das gegenseitige Verständnis unter Mithilfe eines Mediators, gemeinsam eine Lösung zu finden. Eine wichtige Rolle spielt das gegenseitige Verständnis: In den Mediationsitzungen wird versucht, die Interessen, die hinter den Positionen der Beteiligten stecken, heraus zu arbeiten. Die Parteien sollen erkennen, worum es der Gegenseite geht. Sind die Interessen herausgeschält, können gestützt darauf Optionen erarbeitet werden, die letzten Endes alle Interessen abdecken. Der Mediator hilft den Parteien dabei, sich ihrer wirklichen Interessen bewusst zu werden.

Gerade in Lebenssituationen, in denen die Parteien auch über den Konflikt hinaus miteinander zu tun haben, kann eine Mediation hilfreicher sein als ein langdauerndes Gerichtsverfahren. Im Bereich der Liegenschaften sind solche Felder oft denkbar, Mieter-Vermieter, Mieter-Mieter, Nachbarn, Stockwerkeigentümer.

Ab September 2013 beginnt der vom Schweizerischen Dachverband für Mediation SDM anerkannte Lehrgang und geht bis Sommer 2015. Er umfasst 8 Unterrichts- und 2 Supervisionsblöcke mit insgesamt 30 Tagen. ●

Daten: jeweils von Freitag bis Sonntag

13. 09. – 15. 09. 2013
22. 11. – 24. 11. 2013
21. 02. – 23. 02. 2014
09. 05. – 11. 05. 2014
18. 07. – 20. 07. 2014
05. 09. – 07. 09. 2014
24. 10. – 26. 10. 2014
27. 02. – 01. 03. 2015
17. 04. – 19. 04. 2015
03. 07. – 05. 07. 2015

Abschluss und Anerkennung: Das Verfassen einer Diplomarbeit ist für die Anerkennung des Abschlusses durch den SDM notwendig. Absolventen dürfen danach den Titel «Immobilienmediator/in SDM» tragen.

Kosten: 11 880 CHF für SVIT-Mitglieder, Übrige 12 960 CHF inkl. MWST. inkl. Supervision, Unterlagen, Pausengetränke. Zusätzliche Gebühr für Anerkennung SDM: ca. 400 CHF.

Anmeldung und Auskünfte: SVIT Swiss Real Estate School, Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich
Telefon 044 434 78 98,
www.svit-sres.ch

Informationsabend: 20. Juni in Zürich
Anmeldung: kathrine.jordi@svit-sres.ch
oder 044 434 79 98

kann das Haftungsrisiko bei Projektentwicklungen mit grossen Unsicherheiten begrenzt werden? Diese und viele andere Fragen wird Dr. Sibylle Schnyder, Anwaltskanzlei CMS von Erlach Henrici AG, in ihrem Vortrag behandeln.

Die Bewertung und die Finanzierungspraxis von Banken haben einen grossen Einfluss, ob und wie Projektentwicklungen realisiert werden können. Susanne Morgenegg, Credit Suisse, gibt uns einen Einblick, wie Projektentwicklungen aus Bankensicht beurteilt, bewertet und finanziert werden. Ein weiterer Schwerpunkt ist der Umgang mit Risiken, die bei Projektentwicklungen meistens grösser sind als bei realisierten Objekten.

Gastgeber des Valuation Congress sind Dr. David Hersberger, Präsident der

Schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT und Tagungsleiter Daniel Lehmann. ●

VERANSTALTUNGSDATEN

Datum: Donnerstag, 19. September 2013

Zeit:
 08.45 Uhr Eintreffen und Registrierung
 09.15 Uhr Kongressbeginn
 12.15 Uhr Mittagessen – Stehlunch
 16.45 Uhr Kongressende

Veranstalter
 Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT

Tagungsort: Kultur- und Kongresszentrum Thun, Seestrasse 68, 3601 Thun

Kosten: Kammermitglieder der SEK 450 CHF, Mitglieder SVIT, SVKG, SIV, RICS 500 CHF, andere Teilnehmer 550 CHF (plus MWST)

Auskunft und Anmeldung: Irene Rommel, sek-svit@svit.ch, Tel. 061 301 88 01



ANZEIGE

«Schärfen Sie Ihr Profil!»

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



Weitere Infos unter: www.svit-sres.ch



Seminare und Tagungen der SVIT Swiss Real Estate School



SEMINAR
BAUMÄNGEL: HAFTUNG UND VERSICHERUNG
29.05.2013

Führen Sie selber oder für Dritte Umbauten/Sanierungen durch? Beschäftigen Sie sich mit Fragen der Haftung, Garantie und Versicherung im Zusammenhang mit Baumängeln? Sie können Ihr Wissen an diesem Seminar auf den neuesten Stand bringen. Die Darlegung der einschlägigen rechtlichen Grundlagen gehört ebenso dazu wie auch die Behandlung und Besprechung von aktuellen Gerichtsentscheiden.

PROGRAMM

- Haftungsfragen/Versicherungen beim Bau und Umbau von Liegenschaften
- Typische Verträge beim Bau (Überblick)
 - Grundzüge der Haftung (wer haftet wem? / Regress)
 - Mängelrechte gemäss OR und SIA
 - Überblick über Bauversicherungen
 - Verjährung / Verwirkung

- Haftungsfragen bei der Bewirtschaftung einer Liegenschaft
- Mieteransprüche bei Mängeln
 - Haftpflichtversicherung
 - Verjährung

ZIELPUBLIKUM

Dieses Seminar richtet sich an alle, welche ihr Wissen bezüglich Haftung im Immobilienbereich auffrischen und vertiefen wollen. Dazu gehören Immobilienprofis aus den Bereichen Immobilienbewirtschaftung, -vermarktung, -treuhand und -beratung (Bauherrenberater, Architekten), Portfolio-Manager, Firmeninhaber sowie weitere Kreise aus der Bau- und Immobilienwirtschaft.

REFERENT

PD Dr. Peter Reetz, Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, Partner bei der auf Immobilien- und Baurecht spezialisierten Kanzlei Reetz Sohm Rechtsanwälte, Privatdozent für Privatrecht, Zivilprozessrecht und SchKG an der Universität Fribourg, Dozent am Lehrgang Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht.

DATUM

Mittwoch, 29. Mai 2013
08.30 – 16.00 Uhr

ORT

Mövenpick Hotel
Im Zentrum, 8501 Zürich-Regensdorf
www.moevenpick-regensdorf.com

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.

ANMELDEDETAILON

Siehe unten.

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.

ANMELDEDETAILON FÜR SEMINARE UND TAGUNGEN

Tagesseminar Baumängel: Haftung und Versicherung
am 29.05.2013

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

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 Aargau

10.08.2013 – 19.10.2013
Prüfung: 26.10.2013
Dienstag: 18.00 – 20.35 Uhr
Samstag: 08.00 – 11.35 Uhr
Berufsschule Lenzburg

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

19.08.2013 – 18.11.2013
Montag, 14.30 – 20.45 Uhr
Zürich-Oerlikon

SB2 VERMARKTUNGS- ASSISTENT/-IN SVIT

SVIT Aarau

31.08.2013 – 09.11.2013
Prüfung: 23.11.2013
Dienstag: 18.00 – 20.35 Uhr
Samstag: 08.00 – 11.35 Uhr
Berufsschule Lenzburg

SVIT Bern

02.09.2013 – 30.11.2013
Montag, 17.45 – 21.00 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 Aarau

17.10.2013 – 28.11.2013
Prüfung: 05.12.2013
Donnerstag: 18.00 – 20.35 Uhr
Berufsschule Lenzburg

SVIT Basel

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

SVIT Ostschweiz

Start 18.06.2013
Dienstag und Donnerstag
St. Gallen

SVIT Ticino

settembre – novembre 2013
giovedì, ore 18.00 – 20.30
Lugano-Breganzona

SVIT Zürich

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

SB4 LIEGENSCHAFTSBUCH- HALTUNGS-ASSISTENT/-IN SVIT

SVIT Aarau

16.10.2013 – 27.11.2013
Prüfung: 04.12.2013
Mittwoch: 18.00 – 20.35 Uhr
Berufsschule Lenzburg

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 1: 13.8.2013 – 22.10.2013
Dienstag, 18.00 – 20.30 Uhr
Modul 2: 29.10.2013 – 10.12.2013
Dienstag, 18.00 – 20.30 Uhr
Feusi, Bern

SVIT Ostschweiz

Modul 2: Start 21.05.2013
Dienstag und Donnerstag
St. Gallen

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 Bern

03.09.2013 – 05.12.2013
Dienstag, 18.00 – 20.30 Uhr und
Donnerstag, 18.00 – 20.30 Uhr
Feusi, Bern

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

► BRANCHENKUNDE

TREUHAND- UND IMMOBILIEN-TREUHAND FÜR KV-LERNENDE

SVIT beider Basel: siehe www.okgt.ch

SVIT Bern: siehe www.okgt.ch

SVIT Graubünden: siehe www.okgt.ch

SVIT Ostschweiz: Auskunft erteilt

Rolf Nobs, Resida Treuhand AG,
Bazenheid, T 071 932 60 20

SVIT Zürich: siehe www.okgt.ch

► SRES BILDUNGSZENTRUM

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)

weitere Informationen:

SVIT Swiss Real Estate School AG

Puls 5, Giessereistrasse 18

8005 Zürich

T 044 434 78 98

www.svit-sres.ch

Für die Romandie

(Lehrgänge und Prüfungen in

französischer Sprache)

Karin Joergensen Joye

Avenue Mon-Repos 14

1005 Lausanne

T 021 331 20 90

karin.joergensen@svit-school.ch

In Ticino

(corsi ed esami in italiano)

Segretariato SVIT Ticino

Laura Panzeri Cometta

Corso San Gottardo 35, CP 1221

6830 Chiasso,

T 091 921 10 73, svit-ticino@svit.ch

oder bei den regionalen Lehrgangseleitungen in den SVIT-Mitgliederorganisationen.



REGIONALE LEHRGANGS-LEITUNGEN IN DEN SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

Die regionalen Lehrgangsleitungen beantworten gerne Ihre Anfragen zu Sachbearbeiterkursen und dem Lehrgang Immobilien-Bewirtschaftung. Für Fragen zu den Lehrgängen in Immobilien-Bewertung, -Entwicklung, -Vermarktung und zum Lehrgang 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 Lehrgangsleitung/Direzione regionale dei corsi: Segretariato SVIT Ticino Laura Panzeri Cometta Corso S. Gottardo 35, CP 1221, 6830 Chiasso,
T 091 921 10 73, svit-ticino@svit.ch

REGION ZENTRALSCHWEIZ

Zuständig für die Interessenten aus den Kantonen LU, NW, OW, SZ (ohne March und Höfe), UR, ZG: SVIT Swiss Real Estate School, c/o HMZ academy AG, Neuhofstrasse 3a, 6340 Baar,
T 041 560 76 20, info@hmz-academy.ch

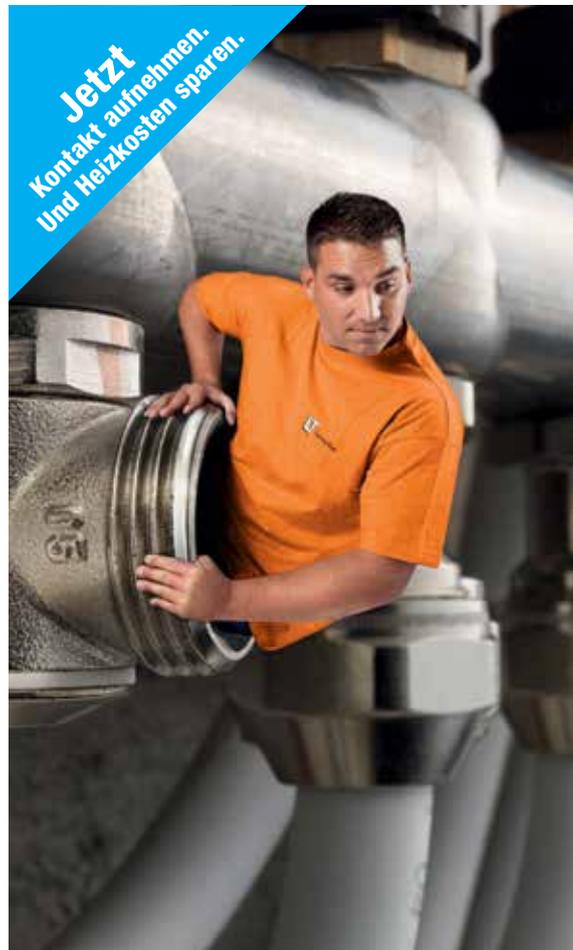
REGION ZÜRICH / GRAUBÜNDEN

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

OKGT ORGANISATION KAUF-MÄNNISCHER GRUNDBILDUNG TREUHAND / IMMOBILIEN

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

ANZEIGE



Jetzt
Kontakt aufnehmen.
Und Heizkosten sparen.

Bodenheizung am Boden?

Wir reinigen und sanieren Ihre Bodenheizung. Schnell, gründlich und günstig.

- Meine Bodenheizung ist über 20 Jahre alt.
- Meine Bodenheizung hatte schon im Winter Sommerpause.
- Bitte vereinbaren Sie einen Gratis-Beratungstermin mit mir: Ich möchte mehr wissen über Zustand, Risiken und mögliche Sanierungsverfahren meiner Bodenheizung.

Name/Vorname: _____

Strasse/Nr.: _____

PLZ/Ort: _____

Telefon: _____

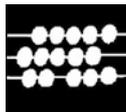
E-Mail: _____

Einsenden an Lining Tech AG, Seestrasse 205, Postfach, 8807 Freienbach/SZ Oder via QR-Code. Oder Telefon: 044 787 51 51



Telefon: 044 787 51 51, rohrexperten.ch





Finanzdepartement

Ziehen Sie für Basel positive Bilanz

Immobilien Basel-Stadt (IBS) ist das Kompetenzzentrum für das Immobilienmanagement des Kantons Basel-Stadt. Wir suchen für die Leitung unserer Abteilung Immobilienbewirtschaftung innerhalb des Geschäftsbereiches Facility Management & Bewirtschaftung eine/n

Leiter/in Immobilienbewirtschaftung (100%)

Sie sind mit Ihren vier Bewirtschaftungsteams für die Bewirtschaftung der Immobilienportfolios des Finanzvermögens und der Pensionskasse Basel-Stadt mit Schwerpunkt Wohnnutzung in der Nordwestschweiz verantwortlich. Die grossen Geschäftsmietverträge (inkl. Vermietungsverantwortung) und die gesamtschweizerischen Drittverwaltungsmandate betreuen Sie mit Unterstützung einer Bewirtschafterin/eines Bewirtschafterers. In dieser Kaderfunktion arbeiten Sie eng mit der Abteilung Vermietung und den anderen Geschäftsbereichen von IBS zusammen und pflegen vielfältige interne und externe Kontakte mit Politik, Verwaltung und Wirtschaft.

Sie verfügen über eine höhere betriebswirtschaftliche oder technische Ausbildung sowie eine erfolgreiche Weiterbildung im Immobilienbereich (z.B. Treuhänder SVIT). Eine mehrjährige Berufs- und Führungserfahrung in der Immobilienbranche runden Ihr Profil ab. Kommunikationsfähigkeit, Sozialkompetenz, strukturiertes Denken sowie schriftliche Ausdrucksfähigkeit gehören zu Ihren Stärken. Als ideenreiche und Neuem aufgeschlossene Persönlichkeit sind Sie bereit, unsere Dienstleistungskultur aktiv mitzutragen und umzusetzen.

Nähere Auskunft erteilt Ihnen gerne Herr Peter Schäuble, Leiter Facility Management & Bewirtschaftung, Mitglied der Geschäftsleitung, unter der Telefonnummer: 061 267 99 57.

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung, die Sie bitte an das Finanzdepartement Basel-Stadt, Personalabteilung, Ref. 19/13, Fischmarkt 10, 4001 Basel, senden.



Kanton Basel-Stadt

www.stellen.bs.ch

Bei uns können Sie etwas bewegen.



Die Wincasa AG ist mit über 650 Mitarbeitende an fünfzehn Standorten eines der führenden Immobilien-Dienstleistungsunternehmen der Schweiz. Für unsere Filiale Baden suchen wir eine/n engagierte/n

wincasa

Filialeiter/in

IHRE AUFGABEN.

- Führung der Filiale mit rund 20 Mitarbeitenden
- Überwachung/Beratung/Mithilfe bei allen QSB-Geschäften, Reklamationswesen, Rechtsfälle
- Teilnahme an mietrechtlichen Auseinandersetzungen, Schlichtungs- und Mietervertragsverhandlungen, Mieterorientierungen
- Kennen der regionalen Märkte und Erkennen kommender Entwicklungen
- Durchführung von internen Kontrollen
- Betreuung eines kleineren Gewerbeportfolios

IHR PROFIL.

- Kaufm. oder fachtechnische Grundausbildung
- Weiterbildung als Immobilienbewirtschafter/in mit eidg. Fachausweis und evtl. als eidg. dipl. Immobilienreuhänder/in
- Mehrjährige Berufserfahrung in der Bewirtschaftung von Gewerbe- und Wohnliegenschaften
- Freude am Umgang mit verschiedenen Menschen
- Verhandlungsgeschick, Führungskompetenz

UNSER ANGEBOT.

- Dynamisches und interessantes Umfeld
- Strukturierte Arbeitsabläufe und professionelle Arbeitsinstrumente
- Motiviertes Team und abwechslungsreiches Aufgabengebiet
- Weiterbildungs- und Entwicklungsmöglichkeiten
- Zentraler Arbeitsplatz
- Administrative Unterstützung durch eine Assistentin
- Mitglied des Managementteams

Wincasa AG,
Immobilien-Dienstleistungen
Grüzefeldstrasse 41
8401 Winterthur
www.wincasa.ch

Alexandra Müller
Telefon 052 268 87 47

bewerbung@wincasa.ch





W&W Immo Informatik AG ist das führende Unternehmen mit zwei innovativen Software Produkten und umfassenden Dienstleistungen für die Immobilienwirtschaft. Unsere Teams mit fachkompetenten Mitarbeitenden engagieren sich motiviert für die W&W Kunden. Möchten Sie eines unserer Supportteams verstärken?

Softwaresupporter (m/w) 100 % für Rimo R4

Als Mitglied des Teams Kundensupport Rimo R4 sind Sie mitverantwortlich für die softwarespezifische Betreuung unserer Kunden (Schulungen, Hotline, Kursleitungen) und Programmtests.

Ihre Voraussetzungen sind idealerweise

- KV-Abschluss mögl. mit BMS, oder gleichwertige Ausbildung
- sehr gute Buchhaltungs- und MS Office-Kenntnisse
- Erfahrung in der Immobilienbewirtschaftung, vorzugsweise mit RimoR4
- von Vorteil: Fremdsprachenkenntnisse mündlich und schriftlich (F/I)
- kundenorientierte Persönlichkeit

Wir bieten Ihnen

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

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

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

W&W IMMO INFORMATIK AG

www.wwimmo.ch
Obfelderstrasse 39, 8910 Affoltern a. A.,
Tel. 044 / 762 23 23

ISS Schweiz ist mit über 12'000 Mitarbeitenden der national führende Anbieter für Integrale Facility Services. Die umfassenden Servicepakete beinhalten Dienstleistungen für den Betrieb und Unterhalt von Gebäuden, Anlagen und Infrastruktur.

Für die Abteilung **Liegenschaftsverwaltung** in **Zürich-Altstetten** suchen wir einen

Leiter Liegenschaftsverwaltung (m/w)

Im kaufmännischen Gebäudemanagement wird ein namhaftes Portefeuille von Geschäftsliegenschaften bewirtschaftet.

Ihr Aufgabengebiet umfasst im Wesentlichen:

- Fachliche und personelle Führung von Liegenschaftsverwaltern und Sachbearbeitern
- Sicherstellung der Bewirtschaftung von Geschäftsliegenschaften in diversen Kundenmandaten (Mietobjekte oder Eigentum)
- Verwaltung von Stockwerkeigentum und Vertretung des Kunden als Eigentümer in Eigentümergemeinschaften
- Führen von Mietvertragsverhandlungen bei Anmietverträgen und Vermietung
- Führen der Organisation aller beteiligten Fachbereiche bei Rückgabe von Gebäuden (Mietvertragsende) zur Sicherstellung der mietvertraglich vereinbarten Modalitäten
- Vorbereitung und Begleitung von internen und externen Audits
- Mitwirkung in Projekten

Wir wenden uns an eine Persönlichkeit mit einem Abschluss zum Immobilienbewirtschaftler mit eidg. Fachausweis, gleichwertiger oder höherer Ausbildung. Dank Ihrer mehrjährigen Berufserfahrung gelten Sie als ausgewiesener Fachspezialist in der Immobilienbewirtschaftung. Sie haben bereits erste Erfahrung in der Mitarbeiterführung gesammelt und überzeugen mit Ihren Führungsqualitäten und Ihrer Sozialkompetenz. Mit Begeisterung motivieren Sie Ihr Team und führen es zu Höchstleistungen. Sie besitzen ein gesundes Durchsetzungsvermögen, Verhandlungsgeschick und ein ausgeprägtes Dienstleistungsverhalten. Eine hohe Selbstständigkeit und Organisationsfähigkeit werden für die erfolgreiche Ausführung der Tätigkeit vorausgesetzt. Mit den gängigen Office Produkten gehen Sie versiert um und besitzen sehr gute Deutschkenntnisse.

Fühlen Sie sich angesprochen? Dann senden Sie Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen inkl. Foto bitte an:

ISS Facility Services AG

Gertrud Limacher, HR Manager, Buckhauserstrasse 22, Postfach, 8010 Zürich
E-Mail: gertrud.limacher@iss.ch, Telefon 058 787 81 46



- A WORLD OF SERVICE

Zünftiges und Künftiges in Basel

Die Zunftstube im Restaurant Safran Zunft in Basel ist Austragungsort der professionell durchgeführten GV 2013 des SVIT beider Basel. Im Anschluss referiert Regula Küng zum Trendthema «Umnutzung leer stehender Büro- und Gewerbeflächen zu Stadtwohnungen».



Perspektive: Gut besuchte GV des SVIT beider Basel in der Safran Zunft. Konzentriert: Augen-Blicke vor und während der GV. (Fotos fotodesign-indlekofer).

THOMAS KASAHARA* ●.....
79 UND 13. Austragungsort der 79. Generalversammlung des SVIT beider Basel ist die geschichtsträchtige Zunftstube im Restaurant Safran Zunft an der Gerbergasse 11 in Basel, wo auch das SVIT Plenum 2009 stattfand. 13 Traktanden schwer ist Liste, die von Präsident Michel Molinari mit spielerischer Leichtigkeit abgearbeitet wird, dies formell perfekt und gleichwohl angenehm flüssig in exakt einer Stunde.

GAME. «Hammertraktanden» gibt es 2013 nicht, doch ist das Referatthema attraktiv. Molinari ist über die mit 70 Stimmberechtigten zahlreich Anwesenden erfreut: «Zum Glück ist heute kein Fussballmatch.» Ob Molinari nur FCB-Spiele meint, die Champions-League-Halbfinal-Partie Barcelona gegen Bayern München – Barca verliert episch 0:4 –, für hartgesottene Basler eher in die «Champignonkiste» gehört bzw. keine ernsthafte Konkurrenz ist, oder die Bemerkung scherzhaft ist, bleibt sein Geheimnis, löst jedoch Heiterkeit aus.

SPHÄRISCH. Der fotografische Jahresrückblick startet nach kurzem «Software-Bingo» begleitet von sphärischen Klängen der Synthesizer-Legende Jean Michel Jarre. Molinari stellt danach treffend fest: «Sind Ihnen die vielen lachenden Gesichter aufgefallen?»



» Der SVIT beider Basel ist weiterhin kerngesund.»

Andreas Lampert, Vizepräsident und Finanzchef SVIT beider Basel

SUBSTANZ. Der mit der Einladung versandte gehaltvolle Jahresbericht des Präsidenten mit 14 Seiten verfügt gar über ein Inhaltsverzeichnis (www.svit.ch/de/svit-basel/services/jahresberichte.html). Molinari beschränkt sich daher an der GV darauf, wesentliche Punkte zu beleuchten.

AKTION. Der SVIT beider Basel hat einen starken AF, wie der Aktionsfonds abgekürzt

bezeichnet wird. Lukas Polivka, Präsident des Aktionsfonds, macht deutlich: «Der Aktionsfonds zur Unterstützung des Grundeigentums ist eine wichtige Aufgabe im Interesse des Grundeigentums.» Polivka erinnert, dass schwierige Zeiten bevorstehen, dies insbesondere

re mit Hinweis auf die im Kanton Basel-Stadt vom Mieterinnen- und Mieterverband Basel lancierten beiden Initiativen sowie auf die Bodeninitiative, die allesamt dem Verständnis des freiheitlichen Grundeigentums widersprechen. Polivka appelliert: «Dies alles braucht nicht nur persönlichen Einsatz, sondern auch finanzielles Engagement. Finanzielle Schlagkraft ist nötig, damit unsere Interessen zum Durchbruch gelangen.»

LAMPERTS KERN. Vizepräsident Andreas Lampert strahlt: «Der Verband ist weiterhin kerngesund.» Als Finanzchef fasst er abgeklärt die einzelnen Positionen versiert kurz zusammen: «Die Bilanzsumme beträgt rund 1,34 Mio. CHF. Die mobilen Sachanlagen nahmen deshalb zu, weil wir nun ein neues Sekretariat mit zeitgemäßem Mobiliar haben. Zudem wurden Aktien der SVIT Swiss Real Estate School AG gezeichnet, die nun als Beteiligungen im Anlagevermögen verbucht sind. Dank gutem Ergebnis können die Rückstellungen für politische Aktivitäten weiter geöffnet werden. Die Einnahmen aus Mitgliederbeiträgen liegen dank erfreulicher Mitgliederzunahme über Budget. Trotzdem resultiert ein Defizit aus Verbandstätigkeit, weshalb der Erfolg aus der Berufsbildung für den SVIT beider Basel unabdingbar ist.» Nach Abschreibungen kann deshalb auch 2012 mit positivem Gesamterfolg abgeschlossen werden. Die Jahresrechnung wird diskussionslos einstimmig genehmigt. Lampert greift reflexartig



Beeindruckt: Urs Gribi. Erfreut: Referentin Regula Küng, Leiterin Fachstelle Stadtwohnen. Vergiess mein nicht: Der Apéro trocken lässt die Gaumen rocken.

zur Stimmkarte, was zeigt, dass er «im Flow» ist. Molinari freut es: «Wir haben in der Jahresrechnung gesehen, wir sind ein kerngesunder Verband.» Ebenfalls einstimmig passiert das ausgeglichene Budget 2013.

WAHLIUM. Auch die Wahlen gehen ruhig über die Bühne. Alle bisherigen 16 Delegierten und 10 Ersatzdelegierten für das Plenum 2013 werden wiedergewählt. Glanzvoll einstimmig erfolgt auch die Wiederwahl der bewährten Aktionsfondsmitglieder Lukas Polivka (Präsident), Thomas Holinger, Geneveva Lahmadi und Daniel Petitjean. Einstimmig erfolgt zudem die Wahl der Revisoren Adrian Stüssy und Georg Jung.

FLAGGE ZEIGEN. «Auf die GV des SVIT beider Basel freue ich mich besonders, auch weil der Weg sehr kurz ist», so Gribi, Präsident SVIT Schweiz, voll Lob und Begeisterung von dem, was sich tut. «Das Jahresprogramm ist erfreulich abwechslungsreich. Beeindruckend ist der hohe Grad an Professionalität, eine solche GV auf Top-Niveau

zu veranstalten, mit Beachtung der Details von ansprechenden gehaltvollen Unterlagen bis zur Profi-Lautsprecheranlage und Beflagung. Dies ist nur möglich dank der Menschen, die dahinter stehen, dank Vorstand, Präsident und Geschäftsstelle.» Gribi beleuchtet kurz die Themen Struktur, Politik, Anlässe und Film. Mit Dr. Ivo Cathomen als neuen Verlagschef wird die SVIT Verlag AG mit ImmoBilia, SVIT-Schriftenreihe und «Miet-Recht Aktuell» weiter professionalisiert.

NEIDPOLITIK. Auf politischer Ebene zeigen gemäss Gribi die Abstimmungen zu den Themen Raumplanungsgesetz und Zweitwohnungen «die fatale Entwicklung zur Neidgesellschaft» auf, welche «leider immer auch Bezug zu Immobilien hat, die im Fokus der Initianten sind». Selbst die Mentalität der Bürgerlichen ändert sich zu Leidgenossen. Dem Geldwäschereigesetz wird die Immobilienbranche voraussichtlich nicht unterstellt, doch soll gemäss dem in Vernehmlassung befindlichen Vorschlag des

Bundesrates der Hebel bei den Bargeldzahlungen angesetzt werden, sodass jede Immobilientransaktion ab 100 000 CHF über einen geprüften Finanzintermediär abgewickelt werden soll. Gribi ist verhalten: «Es gibt bereits genügend Bürokratie für unsere Branche. Der Preis für das ist hoch, was der Bundesrat plant.»

FIRE. Für «Members only» ist der Anlass 80 Jahre Berufsverband SVIT Schweiz, dies mit Konzertreihe in der neuen Kongresshalle in Basel, einer einzigartigen Location. «Dass das Fest in Basel stattfindet, sollte Sie besonders freuen», so Gribi. «Engagiert wurden die bekanntesten und besten Musik-Acts, und es gibt weitere Überraschungen – als Dank an unsere Mitglieder.» Gribi ist sich sicher: «Basel wird wie immer vortrefflich vertreten sein.»

SVITAL. Der neue SVIT-Film als Schlussbouquet zeigt, was der SVIT zu bieten hat, was der SVIT macht, was wie zusammenhängt und was SVIT be-

deutet. Gribi schliesst: «Bevor ich auf den Knopf drücke: Man hört Basel, von Michel Molinari in Zürich exzellent vertreten.» Molinari ist sehr beeindruckt: «Eine beachtliche Entwicklung des SVIT in den letzten zehn Jahren. Herzlichen Dank.»

LEHRE DER LEERE. Im Anschluss referiert lic. rer. pol. Regula Küng, Leiterin Fachstelle Stadtwohnen, kompetent über «Umnutzung leer stehender Büro- und Gewerbeflächen zu Stadtwohnungen». Dies als Zwischenstand einer Massnahme der Wohnraumentwicklungsstrategie 2012 bis 2016 des Kantons Basel-Stadt. Die Fachstelle Stadtwohnen in der Kantons- und Stadtentwicklung im Präsidialdepartement Basel-Stadt dient der Beurteilung der Wohnraumentwicklung, macht Handlungsvorschläge auf kantonaler Ebene und koordiniert Massnahmen. Wichtig ist der Austausch mit wesentlichen Akteuren, «darunter SVIT beider Basel und HEV.» Ein weiteres Feld sind die Information und Sensibilisierung zu Wohnen sowie als Anlaufstelle für

» Eine Win-win-Situation bei Umnutzung leer stehender Büro- und Gewerbeflächen zu Stadtwohnungen ist möglich.«

Regula Küng, Leiterin Fachstelle Stadtwohnen in der Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt



Gesprächsstoff: «Umnutzung leer stehender Büro- und Gewerbeflächen zu Stadtwohnungen» ist nach dem Referat auch anregendes Thema beim Apéro.

Fragen. «Hinter meinem Referat steht eine Studie von Wüest & Partner», so Küng. Interessierten wird der Schlussbericht von Januar 2013 abgegeben, betitelt «Potenzialanalyse zur Umnutzung von Büro- und Gewerbeflächen zu Wohnraum in der Stadt Basel (Vertiefungsbericht)», überdies downloadbar unter www.svit.ch/svit-basel.

TRILOGIE. Küng skizziert eloquent Ausgangslage und Auftrag des Regierungsrates, geht auf die Studie zum Umnutzungspotenzial ein und schliesst mit einem Ausblick. Ausgangslage war die Hypothese zunehmender Büro- und Gewerbeflächenleerstände, dies aufgrund genereller Veränderungen in der Nachfrage von Büroflächen und aufgrund bestehender Leerstände in Basel. Küng zeigt den zunehmenden Wohnraumbedarf anhand einer Gegenüberstellung von Entwicklungsbedarf und Entwicklungspotenzialen im Kanton Basel-Stadt bis 2030 auf. Dass die Umnutzung eine Win-win-Situation sein

kann, zeigen Praxisbeispiele wie Musikerwohnhaus Lothringerstrasse der Stiftung Habitat, take25 Zwingerstrasse der AXA Investment und Stadtwohnungen Greifengasse der Basler Versicherungen eindrücklich auf.

DREI SÄULEN. Die drei Pfeiler der «Strategie Wohnraumentwicklung Basel-Stadt 2012–2016» sind spezifische Förderung des gemeinnützigen Wohnraumbereiches, direkte Unterstützung von Menschen auf dem Wohnungsmarkt und Verbesserung der Rahmenbedingungen für private Investoren. Wichtig sind dabei übergreifende Koordination, Handlungsvorschläge und Kommunikation. Ziel ist die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der ganzen Bevölkerung. Methodik der Studie zum Umnutzungspotenzial sind die Erhebung heutiger und zukünftig erwartbarer Leerstände sowie das Prüfen auf wirtschaftliche Machbarkeit einer Umnutzung in Abhängigkeit von Lage und Zielsetzung (Miete oder Eigentum), wobei die Daten zum Teil vertraulich sind. Die Umnut-

zungspotenzialerhebung zeigt, dass die leeren Flächen per 1. Juni 2011 im Vergleich zu den Vorjahren 2006 bis 2010 gestiegen sind, sowohl bei Gewerbe/Produktion als auch bei Büroflächen. In Basel wird ein erhebliches Überangebot erwartet im Verhältnis zur prognostizierten Büroflächennachfrage, dies bei Leerstandsquote 2012 von über 2% und prognostizierter Leerstandsquote 2015 von über 5%. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung des Umnutzungspotenzials zeigt, dass bei der Miete eine Umnutzung in allen Stadtteilen von Basel-Stadt unwirtschaftlich ist, im Gegensatz zur Umnutzung bei Eigentum, wo nur in Kleinbasel West die Umnutzung als unwirtschaftlich erscheint.

POTENZIAL. Ausgangsbasis ist ein Leerstand von 96 000 m², wovon 40 000 m² in der Innenstadt und 16 000 m² in Kleinbasel West abgezogen werden müssen. Die Mitberücksichtigung der 57 000 m² von Life Science bis 2021 ergibt 97 000 m². Ein angenommener Umnutzungsanteil von 50

bis 60% ergibt ein Potenzial von 53 000 m² (49 000 m² Büro, 4000 m² Gewerbe), was bis ins Jahr 2021 400 bis 600 Wohnungen bedeutet.

FAZIT. «Eine Win-win-Situation ist möglich», so Küng. Die Umnutzung erfordert Entwickler mit Gespür für Markt und Raumnutzung, doch besteht oft Scheu vor Bewilligungsverfahren. Letztlich entscheiden die Eigentümer. Gemäss Küng wird der Regierungsrat das Angebot einer Information und Beratung für (wenig informierte) Eigentümer prüfen. Konkreter Handlungsbedarf wird für 2016 erwartet. ●



***THOMAS KASAHARA**
lic.iur., Mediator FH,
eidg. dipl. Immobilien-
Treuhandler

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.

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 66.65
- weitere Adressen: CHF 29.20

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 mitgeteilt werden.
E-Druck AG, Andreas Feurer, Lettenstrasse 21, 9009 St.Gallen
Preise inkl. 2.5% MWSt

Besuch des Rocksresort in Laax

Am 4. April 2013 wurde die 37. Generalversammlung des SVIT Graubünden im Signina Hotel bei der Talstation der Bergbahnen in Laax durchgeführt.



Der SVIT Graubünden war zu Besuch in Laax.

URS BARGETZI* ●.....

ROCKSRESORT AUS ERSTER HAND.

Vor der ordentlichen Generalversammlung des SVIT Graubünden durften die zahlreich erschienenen Teilnehmer eine interessante Führung durch das neue und kürzlich als Design-Hotel ausgezeichnete Rocksresort*, gleich bei der Talstation in Laax gelegen, geniessen. Dabei wurde aus erster Hand über das Konzept, die angebotenen Serviceleistungen, aber auch über die Bauausführung, bei welcher vor allem regionale Baumaterialien wie Valser Quarzit und Eichenholz verwendet wurden, informiert.

Anschliessend begrüsst Präsident Christian Fross die Anwesenden zur Generalversammlung und bat zu Ehren des kürzlich verstorbenen Gründungsmitgliedes Franz Waldegg und des Verbandskollegen Richi Bucher eine Schweigemminute einzulegen.

Der vom Präsidenten vorgelegte Jahresbericht 2012, in

dem er auch auf die aktuellen Themen im Immobilienmarkt einging, wurde mit Interesse zur Kenntnis genommen. Die Jahresrechnung 2012, die ausgeglichen abgeschlossen werden konnte, wurde vom Kassier Hans-Jörg Berger präsentiert.

VERTRETUNG DES SVIT SCHWEIZ.

Der SVIT Schweiz wurde durch den Vizepräsidenten Andreas Ingold und den Leiter des Resorts Aus- und Weiterbildung Marcel Hug vertreten. Sie informierten über die aktuellen Themen und Tätigkeiten in Bezug auf Politik und Weiterbildung und über das grosse Angebot des SVIT Schweiz. Anschliessend wurde den Anwesenden der vom SVIT-Schweiz neu produzierte Film vorgeführt.

Im Ausblick auf die nächsten Termine wurde speziell der Freitag, 18. Oktober 2013 erwähnt, an dem das SVIT Plenum 2013 im nahe gelegenen Hotelresort Quellenhof in Bad Ragaz stattfindet. Dieses wird

gemeinsam durch die Präsidenten und Vizepräsidenten der Mitgliederorganisationen SVIT Ostschweiz und Graubünden vorbereitet. Sie sind dabei, ein sehr interessantes Rahmenprogramm auf die Beine zu stellen.

Für den abschliessenden geselligen Teil des Abends liess man sich im Restaurant Grandis Ustria da Vin, das sich durch

seine sehr grosse und beeindruckende Weinauswahl sowie Grillspezialitäten vom offenen Feuer auszeichnet, kulinarisch verwöhnen. ●

*www.rocksresort.com

***URS BARGETZI**
Der Autor ist Vorstandsmitglied des SVIT Graubünden.

ANZEIGE



Die beste Visitenkarte für Ihr Haus.
Briefkästen von Schweizer.



www.schweizer-metallbau.ch

Event Halle,
Messe Basel



Marc Sway

FOR

MEMBERS

ONLY!

Stress

Stefanie Heinzmann



Jetzt online anmelden!

www.svit-festival.ch



EIN DANKESCHÖN DES SVIT AN SEINE MITGLIEDER.

Wechsel vor imperialer Kulisse

Die GV 2013 auf Schloss Arenenberg verabschiedet Präsident Benedikt Rusch und Vorstand Manuela Bertschinger. Neuer Präsident SVIT Ostschweiz wird Thomas Mesmer. Auf Fredy Hasenmailes Referat über den Immobilienmarkt Ostschweiz folgt Napoleon I.



Beste Perspektiven: GV SVIT Ostschweiz 2013 auf Schloss Arenenberg. To HEV or HEV not: Die Beziehungen des SVIT Ostschweiz zum HEV sind exzellent.

THOMAS KASAHARA* ●.....

DRESSCODE. «Kleidung sportlich/casual» lautet der Dresscode für die Generalversammlung des SVIT Ostschweiz vom 15. April 2013 im thurgauischen Salenstein. Die GV findet im Schloss Arenenberg statt, von Kennern auch «das schönste Schloss am Bodensee» genannt. Von der Möglichkeit der Besichtigung des Napoleonmuseums vor der GV wird in drei gut geführten Gruppen sehr rege Gebrauch gemacht (www.napoleonmuseum.ch).

weiteres neues Fördermitglied gewonnen werden.

AUFWÄRTS. SVIT Ostschweiz wächst munter weiter und zählt nun 24 Einzel-, 141 Firmen- und 20 Fördermitglieder.

BESSER. «Nun etwas Substantielles, über das wir abstimmen können», so Präsident Benedikt Rusch als Einleitung zu von Vorstandsmitglied Urs Kramer präsentierter Jahresrechnung 2012 und Budget 2013. «Die Jahresrech-

liegt im Rahmen der letzten Jahre und ist somit ein ausgeglichenes Budget.» Rückflüsse aus der Schule sind zurückhaltend budgetiert. Rusch betont, dass der SVIT Ostschweiz keinen offiziellen Kassier im Vorstand hat, sondern dass dies professionell an Zoller & Partner delegiert wurde, mit Priska Künzli als Ansprechpartnerin. Jahresrechnung und Budget werden unisono genehmigt.

KINDLERFREUNDLICH. «Alle Wege führen zum Lernen, auch hier. Am Lernen führt kein Weg vorbei, auch nicht in unserer Branche», hält Vorstand Urs Kindler, Ressort Ausbildung/Schulung fest. Speziell in der Ostschweiz sind «Einstieg in die Bewirtschaftung» und «Einstieg in die Vermarktung», zwei «Schnupperkurse», die es in sich haben. Der Sachbearbeiterkurs Bewirtschaftung hatte 120 Teilnehmende. «Dank geht an Franco Salina für die hervorragende Arbeit, die er leistet, zusammen mit Mitarbeiterin Julia Zünd.» Ein weiterer OKGT-Dank geht an Rolf Nobst, zuständig für das Lehrlingswesen.

KLARHEIT. Marketing- und PR-Spezialistin Manuela Bertschinger betont: «Im Zusammenhang mit dem PR/Marketing wurde klar, dass die Bedürfnisse noch nicht hinlänglich klar sind. Deshalb wurde eine Umfrage unter den Mitgliedern lanciert, die mit 62% Rücklaufquote sehr erfolgreich war. Davon sind 99% sehr zufrieden oder zufrieden mit dem Vorstand. Bertschinger hält pointiert fest: «Derzeit ist das PR/Marketing eine Mega Baustelle.» Weitere Themen sind «Immobest Ostschweiz», Immomesse Schweiz 2013 und Projekt 2014, Immobilien-Vision und Standortbestimmung. «Die Schwierigkeit liegt nicht darin, die neuen Ideen zu finden, sondern darin, die alten loszuwerden», zitiert Bertschinger den Ökonom John Maynard Keynes. «Ich bin gespannt, welche Ideen der neue Präsident und Vorstand finden, um die alten loszulassen.»

UMSCHAU. Mansers Flash der Anlässe 2012/2013 fällt gewohnt humorvoll aus. «Wir hatten letztes Jahr im Walter

Der SVIT Ostschweiz ist ein gesunder und bodenständig finanzierter Wirtschaftsverband.»

Urs Kramer, Vorstandsmitglied SVIT Ostschweiz

NASSER EINSTAND. Besonderer Dank gilt der NeoVac ATA AG, neues Fördermitglied und Sponsor dieses Anlasses. «Um 17:30 Uhr wird zum Abendessen geladen», so Vizepräsident Marcel Manser. «Es gibt ein nasses Gedeck, d. h. die Getränke sind ebenfalls offeriert.» Sanitas Troesch AG konnte als

nung 2012 schliesst besser ab als budgetiert», so Kramer. «Der Gewinnanteil der Schule lag höher als erwartet, und es wurde weniger ausgegeben als budgetiert. Die Bilanz zeigt ein ganz gutes Bild. Wir sind ein gesunder und bodenständig finanzierter Wirtschaftsverband. Das Budget 2013

Zoo eine tierische GV, und am Schluss wurden wir verzaubert. Aus Steinen Wolle machen, war das Erlebnis bei der Flumroc-Besichtigung. Die Besichtigung der Rehaklinik Zihlschlacht mit Vorträgen über hindernisfreies Wohnen und Sicherheit beim Kinderspielplatz zeigte auf, wie es nicht sein sollte. Neujahrsapéro sowie Immovision am 22. März 2013 rundeten das Programm hervorragend ab.»

WAHLFRISCH. Ordentliche Wahlen finden alle zwei Jahre statt, so auch 2013. Mit Benedikt Rusch und Manuela Bertschinger gibt es, zwei gewichtige Rücktritte im Vorstand zu verzeichnen. «Der Vorstand unterbreitet den Vorschlag, Thomas Mesmer als Präsidenten in den Vorstand zu wählen. Mesmer wurde relativ frühzeitig ins Boot geholt und nahm seit Mai 2012 an den Vorstandssitzungen teil. Er ist seit mindestens 16 Jahren in der Immobilienbranche tätig und seit 8 Jahren Dozent beim SVIT», so Rusch. Mesmer, Jahrgang 1971, wohnhaft in Gossau, verheiratet, 2 Kinder, Immobilien-Bewirtschaftler mit eidg. FA und eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, ist seit 2011 Partner bei ATIG Treuhand/Immobilien Gossau. Er wird einstimmig zum neuen Präsident des SVIT Ostschweiz gewählt. «Als ich Bier als Hobby las, musste ich schmunzeln», so Rusch und freut sich: «Das Präsidium bleibt in Gossauer Hand.» Die verbleibenden bisherigen Vorstandsmitglieder werden in globo ebenfalls einstimmig gewählt. Rusch hält fest: «Für Manuela Bertschinger haben wir auf diese GV hin noch keinen valablen Ersatz gefunden.» Ein Ersatz sollte bis auf die nächste GV realisierbar sein. Rusch ruft auf, sich zu melden: «Pri-

mär dürfte es das Ressort PR/Marketing sein. Rochaden innerhalb des Vorstandes sind jedoch nicht ausgeschlossen.»



„ Die erfreulichen Fortschritte der Zusammenarbeit von SVIT Ostschweiz, HEV Kanton St. Gallen und HEV St. Gallen sind nicht zu übersehen.»

Urs Gribi, Präsident SVIT Schweiz

QUELLITÄT. Das vom SVIT Graubünden und SVIT Ostschweiz organisierte SVIT Plenum vom 18. Oktober 2013 findet im einzigartigen Grand Ressort Quellenhof in Bad Ragaz statt. «Dies ist eine irrsinnige Lokalität», schwärmt Rusch. «Im Groben ist bereits alles beieinander, und nächste Woche findet eine OK-Sitzung statt.»

PROGRAMM 2013/14. Mit der Besichtigung der Baustelle Wasserkraftwerk Linth 2015 (August/September 2013), eines der grössten Axpo-Projekte im Bereich der alternativen Wasserkraft, dem Anlass 80 Jahre SVIT Schweiz mit Fest am 31. August 2013 in Basel, dem Plenum in Bad Ragaz, dem Schulungsanlass in Zusammenarbeit mit der Akademie voraussichtlich am 4. November 2013, dem Neujahrsapéro am 6. Januar 2014 und der 80. GV im April 2014 mit «80 Jahre SVIT Ostschweiz» stehen attraktive Events bevor. «Es ist ein abwechslungsreiches Programm, nutzen Sie es», so Rusch.

DREI MÄNNER IM KLEE. SVIT Ostschweiz vergisst den Nachwuchs nicht: Alle 8 Lernenden schlossen erfolgreich ab. Heute geht es um drei junge Männer. Rusch erinnert: «2012 waren es drei junge Frauen.» Geehrt werden im 3. Rang Ales-

sio Auletta (Wincasa AG, Winterthur/St. Gallen) mit Note 4.9, auf Rang 1 ex aequo mit Note 5.12 auf den Hundertstel iden-

tisch Angelo Parricella (VERIT Immobilien AG, St. Gallen) und Dominik Flammer (Wick Liegenschaftentreuhand AG, Münchwilen). Kindler stellt bei der Ehrung scherzhaft fest: «Sie fielen bereits im ÜK auf, auch positiv.»

IMPULSGEBERIN. Manuela Bertschinger wird von Benedikt Rusch mit Hochachtung verabschiedet: «Manuela Bertschinger wurde am 22. April 2009 in den Vorstand gewählt: Eine neue Ära begann, denn ab diesem Zeitpunkt waren drei weibliche Personen im Vorstand des SVIT Ostschweiz. Manuela Bertschinger brachte im Ressort PR/Marketing ihre kommunikativen Fähigkeiten voll ein. Sie engagierte sich sehr stark, auch zeitlich, so insbesondere für die Zeitung «Immobest». Bertschinger setzte neue Impulse und forderte sich und die übrigen Vorstandsmitglieder stark», stellt Rusch lobend fest. Bertschinger wird sich künftig vermehrt auf das Berufliche konzentrieren, dies mit ihrer Immobilien-Praxis St.Gallen in Niederhelfenschwil.

ZENTRAL. Rusch bestätigt, dass PR/Marketing für den SVIT Ostschweiz prioritär sind: «Um die Massnahmen in Sachen PR und Marketing gezielter und bedürfnisgerechter umsetzen

zu können, haben wir uns entschlossen, die Inputs bei Ihnen mit einer Umfrage abzuholen. Diese wurde Ende 2012 erstellt und Ihnen zu Beginn 2013 zugestellt. Die Erkenntnisse und Auswertung ist Traktandum der kommenden Vorstandssitzungen.»

LAGERFEUER. Rusch wird durch Vizepräsident Manser eloquent geehrt: «Vor 2526 Tagen trat Benedikt Rusch in den Vorstand ein und vor 1100 Tagen als Präsident. Auf die Frage, was sein Highlight sei, antwortete Rusch, dass die präsidiale Aufgabe als Ganzes grossartig war, auch persönliche Kontakte mit Personen. Besonders erwähnte Beni die Vorbereitung der Immovision mit Daniela Lager. Beni ist ein begeisterter und begnadeter Schwimmer. So an der Weltmeisterschaft im italienischen Rigione, wo er über 800m Rang 20, über 400m Rang 21, über 200 bzw. 50m Rang 30 und in der Staffel Rang 12 erreichte. Am internationalen Wettbewerb in Luxemburg siegte Beni gar über 1500m, 800m und 400m und belegte im Delphin Rang 2 mit nur vier Hundertsteln Rückstand. «Die Gefahr für die Konkurrenz ist gross, denn Beni wird im Alter noch besser.»

«Eine Badenhose zu schenken wäre zu einfach», so Manser. «Die zweite Leidenschaft teilt Rusch mit seiner Frau: Er verbringt sehr viel Zeit am Berg.» Er erhält einen Gutschein. «Damit Du nicht verloren gehst, ist zudem noch eine Wanderkarte dabei». Ruschs Partnerin wird vom Vizepräsidenten physisch blumig geehrt: «Elisabeth, herzlichen Dank, dass Beni von Dir freigestellt wurde.»

QUATTRO STAGIONI. Benedikt Rusch wird persönlich: «Säntis – Stollen Hagerbach – Walter Zoo Gossau – Arenenberg:



Aller guten Dinge sind drei: Die besten Talente werden geehrt. Glanzvolle Wahl: Der neue Präsident Thomas Mesmer und sein Vorgänger Benedikt Rusch.

Ist es ein Zufall, dass ich alle diese Stationen bereits zu Fuss durchwandert habe? Es ist auf jeden Fall unschwer zu erkennen, das ich an diesen Orten der Generalversammlungen als Präsident vorstehen durfte. Ich trete heute nun zurück, um wieder etwas mehr Zeit für mich zu finden. Erleben konnte ich in den vergangenen drei Präsidialjahren tolle Begegnungen mit interessanten Personen sowie eine breitere Sicht in das Leben der Immobilienbranche kennenlernen. In diesem gab es auch viel zu Lernen und zu Erleben. Dafür möchte ich mich bei Ihnen an der Basis herzlich bedanken, insbesondere denjenigen, welche unseren Verband tatkräftig unterstützen. Ein Dankeschön geht auch an unsere treuen Fördermitglieder und Sponsoren. Zum Abschluss gebührt den Vorstandsmitgliedern – Claudia Zoller, Manuela Bertschinger, Marcel Manser, Urs Kramer, Kurs Kindler und auch Thomas Mesmer – Ihr wart tolle Partner – mein allerbesten Dank für Eure Unterstützung und Mitarbeit. Selbstverständlich bleibe ich Euch als Mitglied erhalten und freue mich auf die Begegnungen an den Anlässen des SVIT Ostschweiz.»

GRUSSKABINET. Kantonsrat Karl Güntzel, Delegierter HEV Kanton St. Gallen und Geschäftsführer HEV St. Gallen, streicht die Zusammenarbeit und Kontakte des SVIT Ostschweiz mit HEV Kanton St. Gallen und HEV St. Gallen hervor. «Unter dem Präsidium von Rusch hat sich die Zusammenarbeit zwischen den Verbänden weiter vertieft. Bereits unter den Präsidenten Benno Zoller und Jonny Hutter, die auch Präsidenten von HEV Sektionen waren, wurden die Bande gestärkt.» Güntzel freut sich auf weitere gute Zusammenarbeit mit dem neuen Präsidenten Thomas Mesmer, dankt Manuela Bertschinger besonders für die gute Zusammenarbeit bei der Immovision und hofft auf ein weiterhin gutes Teamwork von SVIT und HEV, nicht nur bei der Immovision.

FEINKOST. Urs Gribi, Präsident SVIT Schweiz, dankt Benedikt Rusch und Manuela Bertschinger eloquent für die sehr gute Zusammenarbeit. «Herzliche Gratulation auch an Sie, Herr Mesmer. Ich freue mich auf die Zusammenarbeit mit Ihnen als neuen Präsidenten des SVIT Ostschweiz. Dies gibt eine ganz feine Geschichte.» Gribi bestä-

tigt: «Die erfreulichen Fortschritte der Zusammenarbeit von HEV und SVIT in der Ostschweiz sind nicht zu übersehen», und sieht auch die künftige Entwicklung als positiv an.

MAILENSTEIN. Fredy Hasenmaile, Leiter Real Estate Research der Credit Suisse, spricht aus dem Nähkästchen. Fachgebiete des Hauptautors der jährlichen Immobilienstudie der Credit Suisse sind Immobilienmarkt Schweiz, lokales Schweizer Immobilienmärkte, Immobilienanlagen, Demografie, Standortqualität, Krisen und Preisblasen. «Was gibt es für eine grössere Wertschätzung, als wenn ein Zürcher am Tag des Sechseläuten, an welchem der Kanton St. Gallen Gastkanton ist, ein Referat in der Ostschweiz abhält?» Hasenmaile stellt pointiert klar: «Tiefe Hypozinsen und hohe Zuwanderung führen zu robuster Nachfrage. Es ist keinerlei Abschwächung der Migration abzusehen. 2013 wird zwar eine leichte Dämpfung erwartet. Wir gehen von gradueller Abschwächung aus.» Manuela Bertschingers Handy «jodelt» in die Stille, was Heiterkeit trotz des ernstesten Themas auslöst – eine kecke Marketingmethode.

KAISERSCHMARRN. Überraschungsgast beim Nachtessen ist Napoleon Bonaparte, Kaiser Napoleon I., der – im Gegensatz zu Kaiser Napoleon III. – nie auf Arenenberg logierte. Er gewährt dem bisherigen Präsidenten Rusch die Ehre, seinen Zweispitzhut zu hüten und erteilt dem neuen Präsidenten Mesmer das Privileg, ihm seinen Feldherrenmantel abzunehmen. Bonapartes «Gab es eine Kampfwahl?» wird von Mesmer verneint. «Da hatten Sie aber Glück», meint Bonaparte väterlich. Seine weitere Frage «Gibt es Probleme am Ostschweizer Immobilienmarkt?», verneint Hasenmaile. Bonapartes herrisches «Wieso halten Sie dann darüber einen Vortrag?», entlockt ein Smile dem Hasenmaile.

DREHMOMENT. Für alle gibt es nach Fünfgang-Training final ein multifunktionales Schraubenzieher-Set mit folgendem Aufdruck: Ihre regionalen Immobilien-Spezialisten mit dem Gütesiegel, SVIT Ostschweiz. Damit keine Schraube locker bleibt? Meine Güte, die Botschaft ist weitaus subtiler: «Bei mir immer SVIT: Bevor man die Schraube macht, holt man Hilfe beim SVIT Ostschweiz.» ●

Check-in in neue Dimensionen

Nach Glanzjahr verabschiedet die GV 2013 des SVIT Zürich Präsident Jürg Müller im Flughafen Zürich unter Standing Ovations. Neuer Präsident wird Dieter Beeler, Vizepräsidentin Andrea Anliker. Der SVIT Zürich wird künftig im Handelsregister geführt.

THOMAS KASAHARA* ●.....
SVITAMIN B. Mit der Wahl der top-modernen neuen Zuschauerterrasse B des Flughafen Zürich beim Check-in 2 ist dank der Flughafen Zürich AG der Ort der Generalversammlung des SVIT Zürich vom 18. April 2013 symbolträchtig gewählt. Einerseits wird der SVIT Zürich neu im Handelsregister eingetragen, als Konsequenz des grossen Erfolgs seiner Geschäftsstelle. Andererseits kann Titan Jürg Müller würdig verabschiedet werden sowie die neue Crew durchstarten.

ANDRANG. Mit 106 Stimmen ist die GV so gut besucht wie schon lange nicht mehr. Präsident Jürg Müller, sonst die Ruhe selbst, ist vor der GV sichtlich nervös wie ein Schauspieler vor dem Bühnenauftritt. Sein Auftritt ist jedoch perfekt orchestriert, und Müller «auf Sendung» dank Notarpatent auch formell makellos. Nicht fehlen darf sein legendär herzlich trockener Humor: «Am Schluss gibt es einen Apéro riche, ich hoffe, es sei auch so, gesponsort von SwissCaution und upcablecom.» Er wird nicht enttäuscht, der exzellente Apéro ist extra riche.

GUCKST DU. Müller warnt vor beim usanzgemäss visuellen musikalisch unterlegten Jahresrückblick: «Statt fünf sind es neu nur noch drei Sekunden pro Bild: Bitte schauen Sie schnell!» Vor lauter Eindrücken verstummt final unfreiwillig die Musik. Müller schliesst mit Humor: «Wenn Sie die Bilder anschauen, verstehen Sie, weshalb ich aufgenommen habe.»

STEIGERUNG. Müller dankt besonders den elf Event-Sponsoren: «Sie ermöglichen uns, die spannenden Anlässe für unsere Mitglieder kostenlos anbieten zu können.» Er informiert

über eine frappante Zunahme der Anfragen respektive Klagen gegen SVIT-Mitglieder (Verbandsmitglieder) auf der Geschäftsstelle. «Meist wird eine vermeintliche Verletzung von Standesregeln als Begründung aufgeführt. Tatsächlich handelt es sich fast immer um mangelnde Kommunikation zwischen den Kontrahenten und um zwischenmenschliche Probleme. Positiv ist, dass der SVIT Zürich als Ansprechpartner an



» Der Verband SVIT Zürich kann in gesundem Rahmen übergeben werden.«

Jürg Müller, scheidender Präsident SVIT Zürich

Bekanntheit gewonnen hat. Zudem konnten einige Konflikte durch ein Gespräch aller Beteiligten am runden Tisch geschlichtet werden.»

SVIT LOVE. Jürg Müller wirkt gefasst: «Ein gesunder Wechsel soll in gesunden Zeiten erfolgen. Nach nunmehr sechsjähriger Tätigkeit als Präsident des SVIT Zürich trete ich, wie angekündigt, auf die Generalversammlung 2013 zurück. Es ist nicht nur die Arbeit für den pulsierenden Verband, die mir Spass gemacht hat – nein, es sind auch die kleinen und grossen Erfolge, die Geschichten am Rande, die Erlebnisse in den Gremien, mit den Mitgliedern und Mitarbeitenden, die gelungenen und misslungenen Projekte, die vielen persönlichen Beziehungen und vieles mehr, die mir den Rücktritt nicht leicht machen. Mit meinem Abschied aus dem Verband, der mir ans Herz gewachsen ist, möchte ich vor allem meiner Kollegin und

meinen Kollegen im Vorstand, Andrea Anliker, Dieter Beeler und Pascal Stutz für die tatkräftige, intensive Unterstützung und immer sehr konstruktive Zusammenarbeit danken. Im Weiteren danke ich Geschäftsführer Martin Müller und seinem Team wie auch den Kommissionsmitgliedern für die stets gute Zusammenarbeit. In meinem Dank eingeschlossen sind auch alle Dozenten und Experten, die sich im Aus-

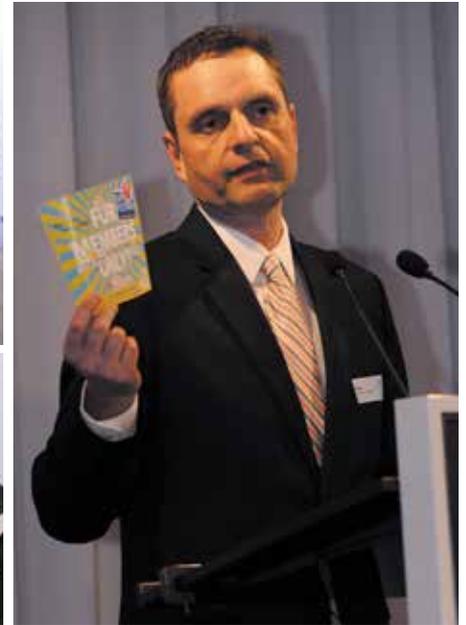
und Weiterbildungsbereich für das Wohl unseres Verbandes einsetzen. Ebenfalls geht mein Dank an die Geschäftsleitung des SVIT Schweiz für die stets kooperative Zusammenarbeit. Ohne sie alle wäre der SVIT Zürich nicht das, was er heute darstellt. Ich hoffe sehr, dass Sie, liebe Mitglieder, meinen Nachfolgern dasselbe Vertrauen entgegenbringen und der Verband weiter gedeihen kann.»

MOTTO. «Positive Überraschungen», so Geschäftsführer Martin Müller, «ist Motto der Jahresrechnung 2012» – mit Gewinn von 187% über Budget. Zum Ergebnis beigetragen hat die «tolle Zusammenarbeit mit der SVIT Swiss Real Estate School», da 2012 nach altem und neuem Modus parallel zwei Lehrgänge geführt werden konnten. So lag der Schulungsertrag rund 6% über und der Schulungsaufwand circa 17% unter Budget. Zudem hat die OKGT die Berufsmessekos-

ten übernommen, was Martin Müller der anwesenden Frances Höhne, Geschäftsführerin OKGT, bestens verdankt. Der Vorstand hat aufgrund des exzellenten Ergebnisses beschlossen, keine Entnahme bei den Rückstellungen Schule vorzunehmen und zusätzlich 35 000 CHF dem Kampffonds zuzuweisen, «damit der SVIT Zürich auch in Zukunft mit befreundeten Verbänden Abstimmungskämpfe unterstützen kann, welche die Immobilienbranche betreffen.» Weiteres Plus sind die Verbandsbeiträge dank erfreulichem Mitgliederzuwachs auf 310 Firmen- und 85 Einzelmitglieder, sowie die Sponsorenbeiträge, welche die Jahresrechnung zusätzlich entlasten. Das Budget 2013 weicht nur marginal vom Vorjahresbudget ab, ausser bei der Immobilienmesse, die 2013 re-dimensioniert, zentraler und günstiger im Kongresshaus stattfindet.

UNISONO. «Ein besonderes Dankeschön geht an die Geschäftsstelle», so Jürg Müller: «Es handelt sich um ein mittlerweile sehr eingespieltes Team, welches eine sehr starke Entlastung für die Vorstandsmitglieder und das Präsidium darstellt.» Müller dankt auch dem HEV Zürich und der VZI: «Ich hoffe sehr, dass diese konstruktive, ja freundschaftliche Zusammenarbeit im Wirtschaftsraum Zürich anhält und sogar noch intensiviert wird.»

SIGHTSEEING. Für die Amtsperiode 2013 bis 2015 schlägt Jürg Müller als Nachfolger den Vize vor: «Dieter Beeler ist seit 2006 Vizepräsident und bereits lange im Vorstand. Als Leiter Ressort Marketing und Kommunikation hat er sich im Vorstand sehr engagiert.» Der verheiratete Vater von zwei Kindern, wohnhaft in Birchwil, ist seit einem Jahr



ANZEIGE



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 •• 24-Stunden Notfallservice 0848 305 11 11

16. - 18. Juni 2013

Kongresszentrum Rondo - Pontresina

www.summercampus.ch

Das Intensivseminar- Event für Immobilien- Bewirtschafter

Update für Bewirtschafter:
Verfahrensrecht im Mietrecht,
Vertragsgestaltung, Immo-Marketing,
Versicherungsmanagement,
Kommunikation



Jörg Abderhalden,
Motivationscoach



Leo Martin



Stephan Wegelin



Markus Somm

**SVIT SUMMER
CAMPUS
PONTRESINA**

Jetzt anmelden!





Frauenpower: Andrea Anliker neu Vizepräsidentin SVIT Zürich. Hart im Nehmen: NR Hans Eglhoff, Präsident HEV Schweiz, voll Energie für das Hauseigentum.

bei der acasa Immobilienmarketing GmbH als Partner aktiv. Erfahrung sammelte er schon von Alois Weibel, Präsident vor Jürg Müller. «Dieter Beeler ist bestens geeignet als Präsident des SVIT Zürich.» Beeler wird mit grossem Applaus gewählt. Jürg Müller wünscht ihm «viel Befriedigung, Umsicht und Weitsicht.»

SITTING BULL. «Es ist vereinbart, dass ich nach der Wahl abtreten darf beziehungsweise absitzen, herzlichen Dank für die Kooperation. Der Abschied erfolgt mit lachendem und weinendem Auge», so Jürg Müller. Beeler nimmt die Wahl zum Präsident gerne an, jedoch mit grossem Respekt: «Es ist nicht einfach, in die Fussstapfen meines Vorgängers zu treten. Ich trete ein schweres Amt an. Der bisherige Präsident wurde mit Standing Ovations verabschiedet, vielleicht schaffe ich dies auch noch.»

SKILL BILL. In den Vorstand wiedergewählt werden auch Andrea Anliker, nunmehr als Vizepräsidentin, sowie Pascal

Stutz. Beeler betont: «Der bisher vierköpfige Vorstand hat vorerst nur noch drei Mitglieder, dies dank sehr guter Unterstützung der Geschäftsstelle. Auf die nächste GV wird ein viertes Vorstandsmitglied ge-

» Ich werde Jürg Müllers Arbeit zugunsten des SVIT Zürich und zusammen mit dem SVIT Schweiz weiterführen.«

Dieter Beeler, neuer Präsident SVIT Zürich

sucht. Wir lassen uns bewusst Zeit, um eine Person zu finden, welche die Skills hat, zum Vorstand passt und ihn ergänzt.»

«EHRE-MIT». Jürg Müllers Engagement und Verdienste für den SVIT Zürich sind beeindruckend und einzigartig. So war Müller, der nach Notariatspatent 1982 als eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder abschloss, langjährig Dozent und Experte für den SVIT. 2002 bis 2008 amtierte er als Vizepräsident des SVIT Schweiz, war 2003 bis 2008 Präsident der Schweize-

rischen Fachprüfungskommission und von 2003 bis 2013 Vorstandsmitglied des SVIT Zürich, die letzten 6 Jahre als Präsident. Einstimmig zum Ehrenmitglied gewählt, wird Jürg Müller mit Geschenken ver-

dankt. Mit Humor nimmt er die Urkunde an: «Das Gute ist, so kann ich meinen Bauch kassieren.» Zudem erhält er eine Karikatur seines markanten Konterfeis, ein Unikat Marke Jürg Müller.

GUTSCHI. «Wir schicken Jürg Müller nicht in die Wüste, unterstützen jedoch gerne seinen Tripp nach Malta – dies in Form eines Hotel-Gutscheins», so der neue Präsident. Jürg Müller ist gerührt: «Was ich erleben darf, ist schlicht überwältigend. Es war eine Superzeit.»

PATER NOSTER. Urs Gribi, Präsident SVIT Schweiz, dankt mit Herz und Humor: «Mich verbindet sehr viel mit Jürg Müller, der viele Ämter kompetent ausgefüllt hat. Ganz herzlich alles Gute privat, geschäftlich aber auch gesundheitlich. Unvergesen bleibt meine erste Begegnung als Diplomkurs-Schüler zum Immobilien-Treuhänder: Jürg hatte stets einen schwarzen Rollkragenpulli an. Zuerst meinte ich, er sei ein Pfarrer. Später merkte ich, dass es sein Markenzeichen war.»

HEIM SPÜHL. Nationalrat Hans Eglhoff, Präsident des HEV Schweiz, gratuliert ebenfalls herzlich mit Nachdruck «HEV Zürich und SVIT Zürich ist gelebte Tradition», und referiert anschliessend zukunftsorientiert mit strategischen Überlegungen zur «Eigentumspolitik nach den letzten Volksverdikten». Beeler dankt ihm mit heimischem Rebensaft: «Wenn die Abstimmung nicht stimmt, hier Wein zum runterspühlen», worauf Eglhoff schlagfertig bemerkt: «Ich hoffe, zwei Flaschen reichen.» ●

Kühl-/Gefrierkombination SIBIR KS 302: Ganz schön energiesparend

► **Achten Sie beim Kauf einer Kühl-/Gefrierkombination auf den Stromverbrauch? Das sollten Sie, denn gerade Geräte, die im Dauerbetrieb arbeiten, treiben die Stromrechnung auf lange Sicht in die Höhe. Der SIBIR KS 302 ist energiesparend, umweltbewusst und bietet erst noch allen Komfort.**

MARKANTE EINSPARUNGEN. Mit einem Nutzinhalt von 295 Litern im Kühl- und Gefrierfach benötigt das SIBIR-Modell nur gerade 0,13 kWh pro 100 l in 24 Stunden resp. 142 kWh pro Jahr und gehört deshalb zu den besonders energieeffizienten Geräten, welche das ECO-Zeichen erhielten. Das Modell gehört zur Energieeffizienzklasse

A+++, welche im Bereich Kühlen/ Gefrieren die niedrigste Verbrauchsklasse darstellt.

HOHER QUALITÄTSSTANDARD. Der hohe Qualitätsstandard wird mit dieser Kühl-/Gefrierkombination gewahrt.

Praktisch die höhenverstellbaren Ablage sowie die geräumigen Innentüren für variable Einsätze. Die Abtauautomatik im Kühlteil sorgt dafür, dass die Kühlelemente nicht vereisen und dadurch nicht mehr Energie zur Kühlung des Gefrierschranksinnens benötigt wird.

Und mit 38 Dezibel gehört das Modell erst noch zu den leisen Kombigeräten.

BREITES SORTIMENT FÜR KÜCHE UND WASCHRAUM. SIBIRGroup AG bietet als kompetenter Partner ein breites Sortiment an Haushaltsgrossgeräten für die moderne Küche und den Waschraum – für das Eigenheim und das Mehrfamilienhaus. SIBIRGroup bietet einen umfassenden Allmarkenservice für die Küche und den Waschraum und dies flächendeckend in der ganzen Schweiz.

► **WEITERE INFORMATIONEN**
SIBIRGroup AG
Bernstrasse 60, 8952 Schlieren
044 755 73 00
www.sibirgroup.ch

SIBIR



Schulthess-Geräte: die schnellsten Programme für Ihr Zuhause!

► **Produkte von Schulthess überzeugen durch hohen Bedienkomfort, schnelle Waschprogramme und sparsamen Umgang mit Wasser und Energie. Diese Eigenschaften machen die Spirit eMotion Waschmaschinen und Wärmepumpentrockner zum optimalen Partner in der Waschküche.**

Schnell, komfortabel, leise und schonend zu Wäsche und Umwelt: So präsentiert sich die aktuelle Spirit-Gerätegeneration. 2 leistungsstarke Heizstäbe und intelligente Programme sorgen für besonders kurze Waschzeiten. Mit den Expressprogrammen wird die leicht verschmutzte Wäsche bereits ab 19 Minuten einwandfrei sauber – bei allen Temperaturen von 20° bis 95°C. Optional verfügen die Geräte über einen Warm-, Weich- oder Regenwasseranschluss, was zu einem sparsamen Verbrauch von Wasser und Strom führt. Alle Schulthess-Geräte empfehlen sich auch für die Etagenwohnung. Sie erfüllen die erhöhten Anforderungen der Norm SIA 181 und sind so leise, dass sie problemlos auch zur Nachtzeit laufen können.



PETPLUS – HYGIENISCHE REINIGUNG. In vielen Schweizer Haushalten leben Hunde, Katzen oder andere Haustiere. Um Tierhaltern den Alltag zu erleichtern und ihre Textilien von Tierhaaren zu befreien, hat Schulthess eine echte Weltneuheit lanciert: Der Wärmepumpentrockner Spirit eMotion TW 7337 «PETedition» verfügt über

das Spezialprogramm «petPlus», welches zuverlässig alle Tierhaare aus Kleidern und Textilien entfernt.

SWISS MADE. Schulthess bekennt sich seit jeher zum Produktionsstandort Schweiz. Die Geräte werden mit viel Stolz und Engagement in Wolfhausen im Zürcher Oberland entwickelt und

produziert, sind robust gebaut und auf Langlebigkeit ausgerichtet: Wäschepflege mit Kompetenz.

► **WEITERE INFORMATIONEN**
Schulthess Maschinen AG
8633 Wolfhausen
Tel. 055 253 52 36, Fax 055 253 54 70
info@schulthess.ch, www.schulthess.ch

Neuheit

arwa-twinchef – smarter Helfer im Küchenalltag

► **Berührungslose Armaturen unterstützen Arbeitsläufe und bieten einen hohen Hygiene-Standard. Neu erobert arwa-twinchef, dank cleverem Zusammenspiel zwischen Sensorik und manueller Handhabung, die private Küche.**

INTELLIGENTE FUNKTIONEN FÜR DEN HAUSGEBRAUCH. In der Regel erfüllt eine gängige Küchenarmatur ganz pragmatische Bedürfnisse: Sie stellt – mittels manueller Bedienung – kaltes oder warmes Wasser zur Verfügung. Es gibt jedoch Momente, zum Beispiel wenn man mit verschmutzten oder vollen Händen an der Spüle steht, in denen ein automatischer Wasserfluss von Nutzen wäre. arwa-twinchef von Similor erfüllt dieses Bedürfnis dank ihrer Zusatzfunktion mit Selbstschlussautomatik. Als Basis dient die klassische Einhebelarmatur mit schwenkbarem Auslauf und Auszugsbrause aus der arwa-twin-Serie. Bei arwa-twinchef sind im links verlängerten Zylinder zusätzlich die Sensorik sowie das Hybridventil für die berührungslose Funktion integriert.

WASSER MARSCH! Wie funktioniert die elektronisch-mechanische Küchenarmatur im Alltag? Zum einen steht der konventionelle Bedienhebel, mit dem sich Wassermenge und –Temperatur einstellen lassen, zur Verfügung. Zum

anderen kommen Infrarotsensoren, die auf Nah- und Fernerkennung reagieren, zum Einsatz. Der Infrarotsender, respektive der Wasserfluss, wird aktiviert, wenn sich eine Hand oder ein Gegenstand dem Sensorfeld bis auf wenige Zentimeter nähert. Bewegt man die Hand oder das Objekt anschliessend zur Mitte des Beckens, schaltet der Sender auf Fernerkennung um. Sobald der Sensor keine Bewegungen mehr im Erkennungsbe- reich registriert, stoppt der Wasserfluss automatisch.

INNOVATIVE SENSORIK. Mit arwa-twinchef ist erstmals eine Armatur erhältlich, die nicht wie üblich über zwei, sondern über drei Sensoren verfügt. Diese reagieren, je nach Programmierung, wahlweise auf Bewegungen links, rechts oder im vorderen Bereich des Sensorbereichs. Ein Grund, weshalb sich diese Armatur sehr gut für den Einsatz an Doppelbecken eignet. Als weitere Besonderheit ist die Dosierfunktion zu nennen, die sich zum Beispiel für das Füllen von Töpfen oder Krügen anbietet. Die gewünschte Wassermenge wird einmalig programmiert. Auch hier stoppt der Wasserfluss, sobald Topf oder Krug gefüllt sind oder vorzeitig entfernt werden, automatisch.

DIE INNEREN WERTE. Der Wasserfluss für die normale Hebefunktion wird über eine Spezial-Einhebel-Keramikartusche



mit Temperatur- und Mengenwahl gesteuert. Der Wasserfluss für die elektronische Funktion hingegen wird über ein Hybridventil gesteuert. Die Auslösung für die elektronische Funktion erfolgt mittels Infrarotsensor. Die dazugehörige Batterie oder das Netzteil lassen sich elegant unter der Arbeitsplatte anbringen. Gut zu wissen: Nach einem Stromausfall schaltet sich die Elektronik automatisch wieder ein. arwa-twinchef erfüllt dank ihrer umweltschonenden Technik die Anforderungen der Energieetikette «A» vom Bundesamt für Energie BFE, Energie Schweiz.

DIE ÄUSSEREN WERTE. arwa-twinchef präsentiert sich in einem puristisch, architektonischen Design und erfüllt gehobene Ansprüche in der privaten Küche. Die Küchenarmatur ist in der Oberfläche Chrom erhältlich.

Mit arwa-twinchef legt Similor neue Massstäbe für Küchenarmaturen mit intelligenter Sensorik.

► **WEITERE INFORMATIONEN**

Similor AG
Marketing-Kommunikation
Tel. +41 (0)61 765 73 33
marketing.similor@similor.ch

Stark und überzeugend – die Abfallsammler von Müllex



► **Das meist benutzte Element in der Küche ist: der Abfallbehälter. Der Anspruch an ihn: Er muss einfach und schnell zu montieren sein, praktisch in der Bedienung und langlebig. Genau das erfüllen die Abfallsammler von Müllex – in hohem Mass. Das macht das Müllex-Konzept zum überzeugend-starken System für Schreiner und Monteure.**

Dass diese Einfachheit keine Worthülse, sondern Standard ist, beweisen die Verkaufszahlen – zum Beispiel vom System BOXX: Es ist das meist verkaufte Abfalltrennsystem der Schweiz. Und das aus gutem Grund.

BIS 100 KG BELASTBAR. Müllex-BOXX-R hat das Schienensystem von Merz-Meyer integriert, das rollt nicht nur leicht aus und wieder zurück; es ist auch besonders belastbar (bis 100 kg!), zudem robust und garantiert höchsten Bedienkomfort. Der Auszug ist leicht aus- und wieder einzuhängen, was ganz schön praktisch ist, auch bei der Reinigung bis in die hinterste Ecke. Weiter zeichnet sich das Abfalltrenn-



Bis 100 kg belastbar

system von Müllex durch einfache Front-Justierung und eine maximale Frontstabilität aus – und auch durch die Montage mit praktischen Montageschablonen, die visualisierte Instruk-tionszeichnungen enthalten – einfach



Garantiert reklamationfrei

montiert, auf der Baustelle genauso wie direkt vor Ort, in der Küche.

Starke Eigenschaften, die überzeugen. Typisch Müllex-Qualität, typisch SWISS MADE.



Müllex, eine Marke von A. & J. Stöckli AG
www.muellex.ch

Kücheninnovationspreis, Plus X Award und red dot design award Die BlackLine von Bauknecht räumt ab

► **Herausragende Innovationskompetenz, Spitzenqualität und wegweisendes Design – solche Komplimente kriegt man zu hören, wenn Experten von der BlackLine sprechen. Die Küchengeräteserie von Bauknecht überzeugt auf allen Ebenen. Das beweist die Reihe an Preisen, welche die edle BlackLine 2013 bereits bei drei namhaften Auszeichnungen abräumt.**

Sie ist zeitlos schön, kombiniert innovative und alltagstaugliche Technologien mit hochwertigen Materialien und zukunftsweisendem Design. Ihre durchgehend schwarzen Oberflächen aus SCHOTT® SeeClear Spiegelglas, das Bauknecht zusammen mit dem deutschen Technologiekonzern SCHOTT® entwickelt hat, machen sie besonders hochwertig und belastbar. Die Rede ist von der BlackLine – der edlen Küchengeräteserie und einem der Bauknecht Highlights 2013. Die BlackLine ist aber noch weitaus mehr: Sie ist mehrfache Gewinnerin von namhaften Auszeichnungen. Nach vier Kücheninnovationspreisen und sechs Preisen beim Plus X Award, dem grössten europäischen Technologie-Wettbewerb, räumen die Küchengeräte aus der edlen Sonderedition nun auch beim «red dot design award» ab.

SCHNÖRKELOSE ELEGANZ UND WEGWEISENDES DESIGN. Der red dot design award ist der grösste und renommierteste Designwettbewerb der Welt. Er unterteilt sich in drei Disziplinen. In der Disziplin Produktdesign nahmen in diesem Jahr 1865 Designer und Unternehmen mit insgesamt 4662 Produkten teil. Prämiert werden Produkte, die sich durch herausragende Innovationskompetenz, Spitzenqualität sowie durch ein wegwei-



Verspiegeltes Spezialglas: SCHOTT® SeeClear

sendes Design auszeichnen. Die Gewinner sind nicht nur Gradmesser für gutes Design, sondern auch für das Erfolgspotential am Markt. Die Bauknecht BlackLine übertrumpfte ihre Konkurrenten und begeisterte die Expertenjury mit Star-designer Jimmy Choo vor allem mit ihrer schnörkellosen Eleganz. «Der red dot design award ist eine Anerkennung für unsere Philosophie, smarte Innovationen immer auch mit hochwertigen Materialien und unverwechselbarem Design zu kombinieren», freut sich Alessandro Finetto, Designer der Bauknecht BlackLine und Director Global Consumer Design Europe.

AUSGEZEICHNETES DESIGN AUS DEM HAUSE BAUKNECHT. Die zahlreichen Auszeichnungen bei renommierten Awards wie dem red dot design award, dem Plus X Award oder dem Kücheninnovations-

preis belegen eines ganz klar: Bauknecht steht für unverwechselbares, funktional orientiertes Produktdesign. Mit seiner Design-Philosophie schafft Bauknecht eine unverwechselbare und richtungweisende Linienführung. So verleihen die edlen BlackLine-Einbaugeräte der Designlinie KOMFORT in brillantem Schwarz jeder modernen Küche ein Mehr an Eleganz. Die BlackLine umfasst neben einem Einbaubackofen, einem Induktionskochfeld, einem Kombi-Steamer mit Gargutsensor, einem Mikrowellen-Kompaktbackofen mit Grill- und Crispfunktion und einer Designhaube auch ein sich perfekt ergänzendes Gerätepaar aus Kühlschrank und Gefrierschrank mit ProFresh Technologie, das Lebensmittel bis zu viermal länger konserviert.*

* Basierend auf dem SLG Test Nr. 5087-10-RR-PP001 2010-10.

► **WEITERE INFORMATIONEN**

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



reddot design award
winner 2013

dynamisch



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

flexibel

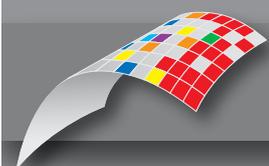


Hohe Flexibilität schafft Zufriedenheit beim Kunden.

kompetent



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



E-Druck
dynamisch - flexibel - kompetent

E-Druck AG PrePress & Print
Lettenstrasse 21
CH-9009 St.Gallen
Telefon +41 (0)71 246 41 41
Telefax +41 (0)71 243 08 59
www.edruck.ch

Ernst Schweizer AG, Metallbau

Die Ernst Schweizer AG präsentiert Design für höchste Ansprüche

► **Hedingen, 16. April 2013. Die Ernst Schweizer AG, Metallbau, wurde ausgewählt, vom 15. bis 16. Mai 2013 am Fachevent ARCHITECT@WORK die innovative, isolierte Schiebetür STI zu präsentieren. Sie vereint hochwertiges Design mit herausragender Technik und Funktionalität und ist Minergie-P®-zertifiziert. Mit ihren Vorzügen erfüllte sie die strengen Auswahlkriterien des Veranstalters.**

Die Schiebetür STI ist eine echte Innovation, denn sie vereint technische, funktionale und ästhetische Vorteile in einem einzigen Produkt. Die Materialisierung mit einem speziell entwickelten, glasfaserverstärkten Kunststoff sorgt für gute thermische Eigenschaften und grosse Stabilität. Ein weiterer Vorteil ist die Verglasung grosser Flächen, womit Schweizer dem Bedürfnis nach einem hohen Glasanteil in der zeitgenössischen Architektur Rechnung trägt.

MAXIMALER NUTZERKOMFORT. Die Minergie-P®-zertifizierte Schiebetüre STI bietet Sicherheit und Komfort. Neuartige, leichtgängige Schiebebeschläge ermöglichen das Bedienen der Flügel ohne Hebemechanismus, selbst bei hohem Gewicht. Die Übergänge sind schwellenlos und hindernisfrei ausgeführt. Für klimatischen Komfort und Sicherheit sorgt eine integrierte, einbruchssichere Spaltlüftung.

DESIGN FÜR HÖCHSTE ANSPRÜCHE. Der Werkstoff Aluminium bringt auch in ästhetischer Hinsicht Pluspunkte, weil er dem Architekten in der farblichen Gestaltung grösstmögliche Freiheiten bietet und architektonisch anspruchsvolle Anforderungen erfüllt. Ein weiterer wichtiger Vorteil: Die Schiebetür STI kann besonders schlank und scharfkantig ausgeführt werden. Zum erstklassigen Design tragen aber auch die bodenbündig ausgeführte Festverglasung und der hohe Glasanteil bei, der einen optimalen Lichteinfall ermöglicht.

NACHHALTIGKEIT ALS ENTWICKLUNGSBASIS. Auch in ökologischer Hinsicht weiss die Schiebetür STI zu punkten: Dank der ausgereiften und optimierten Konstruktion erzielt sie exzellente Dämmwerte, geeignet für Minergie-P®-Bauten. Aufgrund seiner Langlebigkeit und Wartungsfreund-

lichkeit wird der Werkstoff Aluminium insbesondere in einem Umfeld mit erhöhten mechanischen Belastungen geschätzt. Der hohe Recycling-Anteil beim Rückbau ist Teil des Gesamtkonzepts und garantiert Nachhaltigkeit auch auf lange Sicht.

ARCHITECT@WORK ist ein Fachevent ausschliesslich für Architekten, Ingenieurbüros, Innenarchitekten, Einrichter und andere Auftraggeber mit Schwerpunkt Produktinnovationen. Die Aussteller konzentrieren sich auf innovative Produkte, Materialien, Anwendungen und Dienste, die vorab einem Ausschuss aus Architekten und Innenarchitekten vorgelegt werden. Dieser bewertet den Innovationswert jedes ausgestellten Produkts und bestimmt über die Aufnahme ins Ausstellungskonzept. Die Ernst Schweizer AG, Metallbau ist zum ersten Mal dabei und präsentiert ihre Produkteinnovation am Stand Nr. 73.

Die Ernst Schweizer AG ist ein führendes Unternehmen der Baubranche in der Schweiz. Sie engagiert sich seit über dreissig Jahren für ökologisches Bauen und nachhaltige Unternehmensführung. Schweizer ist ein wichtiger Lieferant von energieeffizienten und minergietauglichen Produkten und von Systemen zur Nutzung der Sonnenenergie. Firmensitz ist Hedingen, weitere Produktionsstandorte befinden sich in Affoltern und Hausen a. A., Möhlin und St. Gallen.

Das Familienunternehmen beschäftigt 626 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon sind 46 Lernende. Der Umsatz wird in den vier Geschäftsbereichen Fassaden, Holz/Metall-Systeme, Fenster und Briefkästen sowie Sonnenenergie-Systeme erwirtschaftet. www.schweizer-metallbau.ch

Firmenhauptsitz: Hedingen
 Verkaufsbüros: Bern, Biel, Chur, Lausanne, Luzern, Möhlin, Solothurn, St. Gallen, Zürich
 Geschäftsbereiche: Fassaden, Holz / Metall-Systeme, Fenster und Briefkästen, Sonnenenergie-Systeme

► **WEITERE INFORMATIONEN**
 Ernst Schweizer AG, Metallbau
 Bahnhofplatz 11
 8908 Hedingen

Tel. +41 44 763 61 11
 Fax. +41 44 763 61 19
info@schweizer-metallbau.ch
www.schweizer-metallbau.ch



Die Schiebetür STI – ein innovatives Produkt aus dem Haus Ernst Schweizer AG, das Technik, Funktionalität und Ästhetik überzeugend vereint.

12. Weishaupt Ingenieur Fachzirkel eröffnete wichtige Diskussion Die EU Ecodesign- und Labelling-Richtlinie

Der Weishaupt Ingenieur Fachzirkel (WIF) hat sich in den 12 Jahren seines Bestehens zu einer der wichtigsten Informationsveranstaltungen der Bereiche Wärme- und Warmwassererzeugung entwickelt. Rund 200 Fachleute hatten sich wieder für den WIF vom 21. März angemeldet, im Wissen, qualitative und wichtige Informationen zu erhalten. Einer der Höhepunkte des Tages war der Anstoss zur Diskussion über die Energiepolitischen Ziele der EU, der EU Ecodesign- und Labelling-Richtlinie. Dr. Klaus Lück, ehemaliger Leiter des Weishaupt Forschungsinstitutes, erklärte, was diese Energievorschriften für die Gebäude bedeuten. Der Schweizer Astronaut Claude Nicollier sorgte für einen sphärischen Ausklang.

Gastgeber Richard Osterwalder, Geschäftsführer Weishaupt AG, lud ein zu einer Tour d'Horizon über die Neuheiten der Weishaupt Produkte: «Wir sind im ganzen Konzern optimistisch», über die Aspekte der Energiewende und damit zusammenhängend die Energiepolitischen Ziele der EU bis 2020. «Darüber muss endlich auch in der Schweiz diskutiert werden», erklärte er.

SEIT RUND 10 JAHREN EIN THEMA. Dr. Klaus Lück, Bevollmächtigter Verbände Max Weishaupt GmbH gab einen Überblick über seine Tätigkeit beim EU Council und erklärte dessen Ziele. «Diese beschäftigen uns schon seit 9 bis 10 Jahren», so Dr. Lück. Die EU Kommission verlangt eine drastische Senkung des Energieverbrauchs und der CO2 Emissionen in den 27 EU Staaten bis 2020 vor allem durch Senkung des Energieverbrauchs zur Erzeugung von Raumheizwärme. Geplant ist zudem die Einführung harmonisierter Standards zur Berechnung der Jahresenergieeffizienz bei Gebäuden. Top-Effizienzklassen sollen dem Einsatz von Erneuerbaren Energien und ergänzender Solarthermie dienen. Ganz wichtig ist die Einführung von Packagelabels für effiziente Systeme, welche Installateur wie Hersteller in Pflicht nehmen.

TECHNIK FÜR DIE ZUKUNFT. Die Weishaupt Gruppe vereint Kenntnisse und Fähigkeiten für eine erfolgreiche Zukunft in der Wärmetechnik. 2013 wartet das Unternehmen deshalb wieder mit markanten Neuheiten auf. Martin Rast, Schulungsleiter Weishaupt AG, führte durch den Katalog der neuen Produkte und zeigte, dass auch seit Jahren bewährte Technik immer wieder weiterentwickelt werden kann. Erwähnt seien der Industriebrenner in Vertikalaus-

führung, der Zuwachs in der Familie der «monarch-Brenner» durch das neue Gehäuse WM 50, oder die Möglichkeit des aufgesetzten Frequenzumrichters.

Gewichtige Neuheiten finden sich bei den Wärmepumpen. Bis 15 kW Leistung kann neu mit Split-Wärmepumpen erreicht werden, ideal bei Sanierungen. Auf grosses Interesse wird das Weishaupt Speicher Programm 2013 (70 bis 3000 Liter Fassungsvermögen) stossen, und die fertige Installationseinheit für Wärmepumpen, der Weishaupt Kombi Speicher, kurz, WKS. Ihrem Anspruch als Systemanbieter wird das Unternehmen auch beim Systempaket für grosse Solaranlagen gerecht. Alle Neuheiten können unter www.weishaupt-ag.ch aufgerufen werden.

ENERGIEVORSCHRIFTEN UND GEBÄUDE. «Es lohnt sich für die Branche, sich frühzeitig mit dem Thema Energieeffizienz von Gebäuden zu beschäftigen, damit der Kunde weiss, dass er ein energetisch richtiges Gebäude hat.» Christoph Gmür, Leiter Energietechnik, AWEL Kanton Zürich forderte die «interessante, erfolgreiche Branche» auf, sich mit der Energieeffizienz in Gebäuden ernsthaft zu befassen und weiterhin gute Fachleute auszubilden.

DIE ENERGIE-LEITLINIEN DER KANTONE (ENDK). Neue Gebäude sollen sich ab 2020 (MuKE n 2014) ganzjährig möglichst selbst mit Wärmeenergie (Nahezu-Null-Energie-Haus) und zu einem angemessenen Anteil mit Elektrizität versorgen. Ab 2020 soll kein Strom mehr geliefert werden für Widerstandsheizungen und Warmwasseraufbereitung (Sanierungspflicht innert 10 Jahren). Die Warmwasseraufbereitung muss zum grösseren Teil durch erneuerbare Energien erfolgen. Gedacht ist auch ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren für Solaranlagen. Der Energieverbrauch pro Kopf soll bis 2035 um 35%, bis 2050 um 50% gegenüber 2000 gesenkt werden und die Ziele des CO2-Gesetzes sind einzuhalten. Unterstützt werden sollen diese Ziele durch Förderbeiträge und Energieabgaben. Einfach wird das Erreichen der Ziele nicht sein, wie auch Christoph Gmür feststellte. Als Beispiel: Der Stromverbrauch der Haushalte ist trotz Sparen und effizienteren Apparaten nicht gesunken, weil es immer mehr elektrische Geräte im Haushalt aber auch in der Kommunikation gibt.

SCHALL BEI WÄRMEPUMPEN. Peter Egli, Vorsitzender Gütesiegelkommission FWS und Michael Eschmann, Prüfstellenleiter Wärmepumpentestzentrum

Buchs SG, informierten über den aktuellen Stand des Lärmschutzes bei Wärmepumpenanlagen. Anhand von Beispielen aus der Praxis zeigten sie Probleme und deren Lösungen.

EINE «REISE IN DIE ZUKUNFT» Zum Abschluss des Tages wurden die Teilnehmenden auf eine Reise ins Universum eingeladen. Claude Nicollier, der vorläufig erste Schweizer Astronaut, umkreiste 1992 an Bord des Space Shuttle Atlantis im Rahmen der STS-46 Mission in acht Tagen 136-mal die Erde, wozu ihn der damalige Bundesrat Adolf Ogi mit seinem zum Bonmot gewordenen «Freude herrscht» gratulierte. Anhand von packenden Filmaufnahmen liess

Nicollier die Anwesenden an der Faszination seines Fluges und der Schönheit des Alls teilhaben. Auf die Frage, ob man sich in den Weiten des Universum klein oder mächtig vorkommt, antwortete Nicollier: «Beides, klein aufgrund der Unendlichkeit, gross und stolz, dass Menschen die Technik des Raumfluges beherrschen».

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



Claude Nicollier (links), der erste Schweizer Astronaut, würde nach eigener Aussage gerne am ersten Flug auf den Mars teilnehmen, Richard Osterwalder konnte er aber nicht dafür gewinnen. Claude Nicollier fühlte sich bei seinem ersten Weltraumausstieg stolz, dass die Menschen fähig sind den Weltraum zu erforschen: «Es war ein grossartiges Gefühl». Bild: Rudolf Bolliger



Rund 200 WIF-interessierte Fachleute nahmen dieses Jahr teil.

Intelligente Mobilität mit Energierückgewinnung

Vier Autoaufzüge (Mobile) arbeiten dank Energierückspeisung und dem Einsatz von intelligenter Technologie äusserst energieeffizient und mit tiefem Anlaufstrom. Das Beispiel einer Wohnsiedlung in Zollikerberg.

Ein Auto fährt heran und die drei Meter breiten Schiebetüren des Lifts öffnen sich per Funk. Entspannt fährt die Autofahrerin ihren Wagen in den Aufzug. «Motor abstellen», steht am anderen Ende der sechs Meter langen Kabine. Ist der Wagen richtig geparkt, schliessen die Türen automatisch. Die knapp eine Minute dauernde Reise in die Tiefgarage beginnt. In der neuen Wohnsiedlung Unterhub in Zollikerberg gibt es insgesamt vier Autoaufzüge. Sie führen zu den knapp hundert Parkplätzen in den zwei Tiefgaragen. Die einfachere und günstigere Variante wäre eine Zufahrtsrampe gewesen. «Das war aber aufgrund der Auflagen der Baubehörden nicht möglich», sagt Daniel Weber von der Bauherrengemeinschaft. Eine andere Lösung musste deshalb her. Die effiziente Ausnutzung des knappen Platzes war aber nur ein Kriterium, das erfüllt sein musste.

TIEFER ANLAUFSTROM GEFORDERT. Weil die Siedlung am Ende des Stromversorgungsnetzes des regionalen Energieanbieters



liegt, war die Stromleitung zu schwach, um vier Standard-Autoaufzüge zu betreiben. «Nur mit teuren zusätzlichen Anschlussleitungen hätte man verhindern können, dass die Netzbelastung zu gross geworden wäre», sagt Walter Duss. Er ist bei AS Senior Consultant für Neuanlagen. Zudem wären die Aufzüge mit grossem Anlaufstrom nicht Minergie konform geworden, was bei der Neubausiedlung aber verlangt wurde. Die Lösung war der Autoaufzug «Mobile» mit einem Druckspeicher, dank dem sich der Anlaufstrom reduzieren lässt. Das Prinzip: Bei der Abwärtsfahrt wird die Energie zwischengespeichert; bei der nächsten Aufwärtsfahrt wieder abgegeben. Der elektrohydraulische Antrieb wird dadurch entlastet. Bei konventionellen Hydraulikantrieben erwärmt sich das

Öl durch die Liftfahrten und muss deshalb aufwändig gekühlt und entlüftet werden. Letztlich verpufft so viel Energie ungenutzt. Anders ist das bei den Aggregaten «Orion Alpha», die bei den Autoaufzügen in Zollikerberg eingesetzt werden: Sie produzieren wenig Abwärme und kommen ohne Ölkühlung aus. Dank Frequenzregler passen sie ihren Energieverbrauch dem tatsächlichen Bedarf an und arbeiten deshalb sehr effizient.

IN SECHS JAHREN AMORTISIERT. Insgesamt ist nun der Energieverbrauch im Vergleich zu herkömmlichen Systemen um bis zu 80 Prozent geringer. Das sind in Zollikerberg immerhin rund 13 000 Kilowattstunden weniger pro Lift und Jahr. Die Stromrechnung reduziert sich so jährlich um

rund 2500 Franken pro Lift. Das Energiesparen lohnt sich, denn in sechs Jahren sind die Aggregate amortisiert. Dank der Energierückspeisung konnten auch die vom Elektrizitätswerk gestellten Anforderungen erfüllt werden. Zusammen mit der Kaskadenschaltung, die verhindert, dass beide Lifte gleichzeitig anlaufen, konnte der Anlaufstrom auf das verlangte Mass reduziert werden. Die vier Autoaufzüge in Zollikerberg zeigen: Mehr Ökologie zahlt sich eben doch aus.

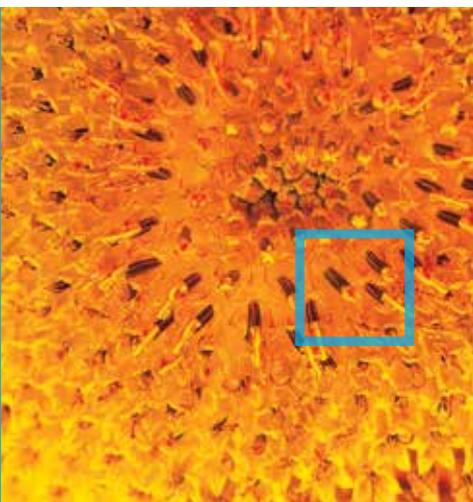
WEITERE INFORMATIONEN

AS Aufzüge AG
Friedgrabenstrasse 15
8907 Wettswil
Tel. 044 701 84 84
as-wet@lift.ch, www.lift.ch

DACHKOM

Kein Ärger mit säumigen Mietern
und eine hohe Liquidität.

Warum?



Darum!

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

+ Creditreform Egeli Basel AG

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

+ Creditreform Egeli St. Gallen AG

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

+ Creditreform Egeli Zürich AG

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

www.creditreform.ch



Creditreform
GEMEINSAM GEGEN VERLUSTE.

Husqvarna Automower®: Die dritte Generation denkt mit – intelligentes Mähen für das perfekte Ergebnis

► **Mit der dritten Generation des Erfolgsprodukts Automower® hebt Husqvarna die Messlatte für den Mähroboter-Markt, den das Unternehmen Mitte der 1990er geschaffen und seitdem geprägt hat, erneut an. Drei neue Modelle, die noch intelligenter und effizienter sind, machen die Gartenarbeit von der Hängematte aus noch einfacher als zuvor. 20 Jahre Entwicklung und Innovation prägen die dritte Generation: Noch höhere Effizienz und Intelligenz führen zu einem brillanten Mähergebnis.**

Als die leisen und emissionsfreien Automower® im Jahr 1995 ihre Markteinführung erlebten, waren sie nicht einfach nur ein neues Produkt – durch sie wurde eine völlig neue Produktkategorie definiert, die sich seitdem immer grösserer Beliebtheit bei Gartenbesitzern in aller Welt erfreut. Heute, fast 20 Jahre später, kommt von Husqvarna die dritte Generation der äusserst populären Mähroboter auf den Markt. Die drei neuen Modelle Automower® 308, 320 und 330X für Rasenflächen von 800m², 2200 bzw. 3200 Quadratmetern ergänzen das bestehende Sortiment. Sie sind vollgepackt mit neuen Funktionen für eine Rasenpflege mit perfektem Ergebnis.

Die neue Generation Automower® ist deutlich intelligenter. So berücksichtigen 320 und 330X automatisch die Form des Gartens und die Wachstumsgeschwindigkeit des Rasens. Kurz gesagt, sie denken einfach mit.

INTELLIGENTES MÄHEN. Wie schon bei den Vorgängerversionen, schneiden auch die neuen Modelle des Automower® jeweils nur einige wenige Millimeter des Rasens bei jedem Durchgang. Der feine Grasschnitt ist kurz genug, um als wertvoller Mulch liegen zu bleiben und dem Rasen als natürlicher Dünger zu dienen. Das sorgt für einen dichten und stets topgepflegten Rasen. Der 308 bewältigt Steigungen bis 25%, bei 320 und 330X sind es sogar bis 45 Prozent. Mit der neuen Schnitthöhenregulierung der Automower® 320 und 330X wird die Intensität des Mähens dem individuellen Rasenwachstum angepasst. Das bedeutet: Je schneller das Gras wächst, desto aktiver wird der Mäher.

CLEVERE NAVIGATION. Ein Begrenzungskabel, das einfach entlang der Rasenränder verlegt wird, definiert die zu mä-

hende Fläche. Dann wird nur noch die Basisstation aufgestellt, und schon kann es losgehen. Um den Automower noch effizienter zu machen, verfügt das Modell 330X über ein integriertes GPS-System. Es registriert, welche Flächen bereits gemäht wurden und passt das Bewegungsmuster entsprechend an. Das freie Bewegungsmuster, nach dem alle Modelle arbeiten, ist einer der Schlüssel für den Erfolg des Automower®-Konzepts. Durch den konstanten Schnitt aus verschiedenen Richtungen werden Fahrspuren vermieden, so dass nichts als ein gleichmässig gekürzter, teppichähnlicher Rasen zurück bleibt.

VERBESSERTER BEDIENUNG UND ERHÖHTE LANGLEBIGKEIT. Die neuen Mähroboter der dritten Generation sind mit modernen Lithium-Ionen-Akkus ausgestattet. Dadurch wird die Lebensdauer der Akkus verdoppelt und die Leistungsfähigkeit speziell bei hohen Temperaturen erhöht. Darüber hinaus wurde die Bedienung durch ein grösseres Display mit vierfach höherer Auflösung weiter verbessert. Der neue «Home-Button» auf der Ladestation holt den Automower® auf Knopfdruck sofort zurück zur Ladestation. Dies ist besonders praktisch bei grösseren Rasenflächen, bei denen der Mäher unter Umständen gerade weit entfernt seiner Arbeit nachgeht.

Die neuen Automower®-Modelle sind ab sofort bei Ihrem Automower®-Fachhändler in der Schweiz verfügbar.

► **WEITERE INFORMATIONEN**
www.husqvarna.ch

ÜBER DIE HUSQVARNA GROUP

Die Husqvarna Group ist der weltweit grösste Hersteller von Motorgeräten für Forstwirtschaft, Landschaftspflege und Garten, darunter Motorsägen, Freischneider, Rasenmäher und Gartentraktoren. Sie ist europäischer Marktführer für Bewässerungstechnik unter der Marke Gardena. Der Konzern ist ausserdem einer der weltweit führenden Anbieter für Schneidgeräte und Diamantwerkzeuge für die Bau- und Steinindustrie. Die Produkte und Lösungen des Unternehmens werden im Fachhandel und auch im Detailhandel sowohl für Privatanwender als auch professionelle Anwender vertrieben. Der Nettoumsatz im Jahr 2012 betrug 31 Milliarden schwedische Kronen und die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter betrug 15 400 in mehr als 40 Ländern.

HUSQVARNA AUTOMOWER: DIE DRITTE GENERATION DENKT MIT

Die gesamte 20-jährige Erfahrung bei der Entwicklung von Mährobotern steckt in den neuen Automowern 320 und 330X. Ihre Aktivität passt sich automatisch dem Rasenwachstum. Und mit der GPS-unterstützten Navigation des Automower 330X wird die Rasenpflege noch effizienter. Das Ergebnis kann sich sehen lassen: ein satttes, dichtes Grün – einfach perfekt.

Als Zubehör sind weisse Hauben für die Automower 308, 320, 330X erhältlich, beim 330X auch Frontlichter (ab Sommer 2013)



Automower 308



Automower 330X



Einfach stark – der neue SECOMAT von Krüger

► Vor 30 Jahren brachte Krüger den ersten SECOMAT auf den Markt. Nun hat das Schweizer Traditionsunternehmen den legendären Raumluftwäschetrockner komplett überarbeitet. Die neuen, kraftvollen Geräte bestechen durch die Energieeffizienzklasse A, trocknen wesentlich schneller und verbrauchen bedeutend weniger Energie als ihre Vorgänger.

In den Kellern vieler Mehrfamilienhäuser steht bereits seit Jahren ein SECOMAT. Zuverlässig sorgt er dafür, dass die feuchte Wäsche zu jeder Jahreszeit schnell und schonend trocknet. Das Prinzip heisst Kondensationstrocknung. Bereits vor 30 Jahren hat Krüger diese Methode – die bis anhin nur in Industrie und Gewerbe bekannt war – als Pionier für den Haushalt nutzbar gemacht und damit die Wäschetrocknung revolutioniert.

Genauso richtungsweisend wie der erste SECOMAT präsentiert sich sein starker Nachfolger, den Krüger am 1. April 2013 auf den Markt gebracht hat: Er trocknet die Wäsche wesentlich Prozent schneller – und das mit bedeutend weniger Energieaufwand. Selbst grosse oder empfindliche Wäschestücke trocknet er

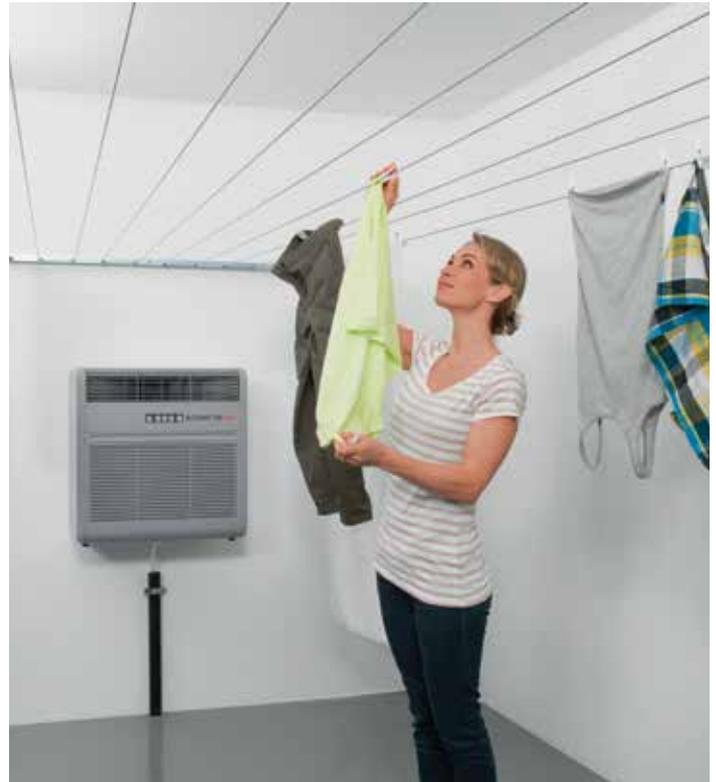
schonend und in kürzester Zeit. Dank der Energieeffizienzklasse A belastet er weder die Umwelt noch das Portemonnaie.

Dank den drei Automatikprogrammen arbeitet der SECOMAT so lange, bis der gewünschte Trocknungsgrad erreicht ist. Steigt die Raumfeuchtigkeit wieder an, nimmt das Gerät erneut seine Trocknungsfunktion auf. Damit hält es gleichzeitig den Raum trocken und verhindert so Schimmelbildung – auch wenn die Waschküche unbeheizt ist.

Zum neuen SECOMAT ist einiges an nützlichem Zubehör erhältlich: Die SECOMAT Wäschehänge sorgt dank ihrer Strahlenförmigen Anordnung dafür, dass die Kleider noch schneller trocknen. Auf dem SECOMAT Trocknungstisch lassen sich empfindliche Kleidungsstücke auslegen und das Fahrgestell sorgt dafür, dass der SECOMAT stets mobil ist und überall eingesetzt werden kann.

► WEITERE INFORMATIONEN

Krüger & Co. AG,
Telefon 071 372 82 82,
info@krueger.ch,
Winterhaldenstrasse 11,
9113 Degersheim.



Verwalten Sie Ihre Waschküchen auf Distanz – Sie werden sich erleichtert fühlen!

KeyCom = Vollständige Verwaltung der Gemeinschafts-Waschküchen auf Distanz. Das zu 100% in der Schweiz hergestellte System wurde am PSE der EPFL in Lausanne erfunden, von KeyCom marktreif entwickelt und ist seit 2 Jahren erfolgreich in der Westschweiz im Einsatz.

Geschätzt wird seitens Verwaltungen und Besitzer, dass das System auch gemietet werden kann und somit keine direkte Investition erfordert.

Mehrfach gelobt wird, dass kein Bargeldverkehr mehr existiert – ein Zahlungssystem das bargeldlos, ohne Betreuung funktioniert somit keine Intervention vor Ort mehr notwendig ist - eine Hot-Line steht den Benutzern/Mietern während 7x24h mehrsprachig zur Verfügung und löst die Probleme rund ums waschen. Flexibilität und Kostentransparenz sowie verbrauchsgerechte Abrechnung sind ebenso geschätzt wie die «online» Rückverfolgbarkeit seitens der Verwaltung. Der Benutzer / Mieter ist jederzeit über den effektiven Saldo respektive

die Waschkosten informiert und hat den Zugang zum waschen gemäss Vorgaben der Verwaltung.

Innovativ und vollständig autonom bietet KeyCom als einziges System die vollumfängliche Verwaltung und entlastet den Besitzer wie die Verwaltung und den Hauswart von kleinen aber aufwendigen Arbeiten. Das KeyCom Terminal bietet eine mehrsprachige sichtbare Information und hat die Kapazität eine sehr grosse Anzahl von Apparaten zu verwalten wie Waschmaschinen aller Marken, Lufttrockner, Tumbler oder Sauna, Solarium, Fitness usw.

Das System steuert die Maschinen, erfasst den zeitlichen Ablauf, der durch den Benutzer gewählten Programme, rechnet direkt ab und übermittelt die Daten über GSM.

Der Benutzer identifiziert sich mit einem elektronischen Schlüssel auf dem System das ihm erlaubt die Maschinen zu benutzen. Unmittelbar wird ihm sein persönlicher Waschsald angezeigt, was ihm

erlaubt seine nächste Zahlung rechtzeitig auszuführen. Dank KeyCom wird der Zugang und die Benützung der Waschküche sowie die Abrechnung zentralisiert und dadurch vollständig autonom und transparent.

Das KeyCom System ist eine technische Meisterleistung und bietet unbestrittene Vorteile wie die Kompatibilität mit allen Maschinenmarken die Verwaltung der Gemeinschafts-Waschküchen ohne jegliche Betreuung und Intervention vor Ort und bietet eine unmittelbare Einsicht und Kontrolle auf Distanz. KeyCom kann ebenfalls die Maschinenbenützung planen und organisieren, den Verbrauch kontrollieren und entsprechend der Benützung abrechnen sowie für die Verwaltung notwendige Statistiken ausweisen. Ein System das Ihre Arbeit erleichtert!

► WEITERE INFORMATIONEN

KeyCom SA
Neuenburgstr 7, 3238 Gals
contact@keycom.ch, www.keycom.ch
Tel: 032 338 9833

Verwalten Sie Ihre Waschküchen auf Distanz...

... Sie werden sich erleichtert fühlen!

KEYCOM
SA
www.keycom.ch

A-I

▶ ABLAUFENTSTOPFUNG

ROHRMAX®

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

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

RohrMax AG – schweizweit
24h-Service 0848 852 856

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



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 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

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



mse Arcus AG
Brauherstrasse 79
CH-9016 St. Gallen
Tel. +41 (0)71 280 00 10
info@arcus.ch
www.arcus.ch
www.relion.ch

www.OSALIS.ch
Your property management guide

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

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

Quorum
Software

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



ImmoTop® + Rimo R4®
Software für die Immobilienbewirtschaftung

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

INNENSANIERUNG UND ZUSTANDSANALYSEN TRINKWASSERROHRE



...von den Erfindern der Rohrrenn- sanierung 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
Suhrerstrasse 24
5036 Oberentfelden
Tel. 062 865 66 77
Fax 062 865 66 75
info@knecht-rohrsanierung.ch
www.knecht-rohrsanierung.ch



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

LICHT-, SONNEN- UND WETTERSCHUTZ AM GEBÄUDE

RENOVA ROLL
es klappt rafft rollt

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

LÜFTUNGSHYGIENE



Lüftungsreinigung + Lüftungshygiene

Minergie-Fachpartner

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

OELTANKANZEIGE

MARAG FLOW & GASTECH AG
Rauracherweg 3
4132 Muttenz

www.oeltankanzeige.ch
info@marag.ch

RENOVATIONSFENSTER



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

4B
an der Ron 7
6281 Hochdorf

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

ROHRSANIERUNG

Promotec

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

▷ SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG



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

▷ SPIELPLATZGERÄTE



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



HINNEN Spielplatzgeräte AG
 Spielgeräte & Parkmobiliar
 Industriest. B, P 75
 6055 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
Entfeuchtungssysteme

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

Rütibüelstrasse 17
 CH-8820 Wädenswil
 T +41 (0)44 780 67 55
 F +41 (0)44 780 13 79
 info@kuengsauna.ch
 kuengsauna.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, Rychenbergstrasse 166, 8400 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: Hans Peter Merz, Aare Immobilien Hans Peter Merz GmbH, Bleichenbergstrasse 15, 4528 Zuchwil
T 032 685 05 05, 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, Seitzmeier 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

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 Media Square

29.11.13 Zürich

SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

Aargau

29.05.13 Mitgliederanlass Golfturnier
21.08.13 Partnerfirmenanlass

Basel

-

Bern

20.06.13 Frühlingsanlass
12.09.13 Generalversammlung

Graubünden

19.09.13 Herbstversammlung

Ostschweiz

Sept. Mitgliederveranstaltung (Besichtigung)
04.11.13 Mitgliederveranstaltung (Schulung)
06.01.14 Neujahrsapéro

Romandie

-

Solothurn

04.06.13 Fachvortrag mit Lunch
12.09.13 SVIT-Day
21.11.13 Bänzenjass mit Fondue

Ticino

23.05.13 Assemblée generale ordinaria, Locarno

Zentralschweiz

27.06.13 Business Lunch
07.-12.11 Zebi Luzern

Zürich

13.06.13 Stehlunch
04.07.13 Sommerevent

Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB

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

11.07.13 Seminar «Hotellerie und Gastronomie», Zürich, Holiday Inn Hotel
22.08.13 Erfa Bern, Moosseedorf
19.09.13 Valuation Congress 2013, KK Thun
16.10.13 Seminar «Hotellerie und Gastronomie», Bern
06.11.13 Aufnahme-Assessment, Bern

Schweizerische Maklerkammer SMK

30.05.13 Mitgliederanlass
03.10.13 Generalversammlung

SVIT FM Schweiz

22.05.13 Facility Management Day, Horgen
20.09.13 fm meets fm, Kaufleuten, Zürich
20.09.13 Generalversammlung, Zürich

Fachkammer STWE SVIT

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.



TANCK



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



livit
Real Estate Management

Livit – auf Ihrer Augenhöhe.

Kunden-Erfolgsgeschichten.

Lesen Sie mehr dazu auf www.livit.ch.

- 9 Niederlassungen.
- 50 Jahre Erfahrung.
- 400 Mitarbeitende.
- 130 000 Mietverträge.
- 900 000 m² Gewerbefläche.
- CHF 50 Mio. Handelsvolumen.
- CHF 24 Mia. Anlagevolumen.

EINFACH STARK



agenturramflughafen.com



Der neue, kraftvollere Raumluftwäschetrockner SECOMAT trocknet die Wäsche wesentlich schneller als sein Vorgänger und besticht durch die Energieeffizienzklasse A. Selbst grosse oder empfindliche Wäschestücke trocknet er schonend und in kürzester Zeit. Zudem sorgt der SECOMAT für schimmelfreie Wände – und das ohne zusätzliche Heizenergie. Krüger macht mehr – seit 1931.



Krüger + Co. AG, 9113 Degersheim
Telefon 0848 370 370, www.secomat.ch

SECOMAT

KRÜGER