



# immobilia

Obligatorische  
**ERDBEBEN-  
VERSICHERUNG**

SEITEN 04 & 46



<b>IMMOBILIENWIRTSCHAFT.</b> Wohneigentümer bevorzugen Neubauten.....	16
<b>BAU &amp; HAUS.</b> Zutrittskontrolle via Smartphone .....	40
<b>IMMOBILIENBERUF.</b> Valuation Congress: Projektentwicklung und -bewertung .....	48

## EIN IDEOLOGISCH VERKLÄRTES RELIKT



**URS GRIBI**  
«Die Vorlage entspringt einem Denken aus vergangenen Zeiten.»

• Man kann sich auch sein eigenes Grab schaufeln. Indem man die Schweizer Wirtschaft einfach zu Tode reguliert. Die Rede ist natürlich von der 1:12-Initiative. Eigentlich ist diese Vorlage keine Zeile wert. Doch Zweitwohnungs- und Abzockerinitiative haben uns eines Besseren belehrt: Wer politische Debatten unterschätzt, kann rasch zu den Verlierern gehören.

Die Argumente gegen die 1:12-Vorlage liegen auf der Hand. Bei einem Ja werden Jobs ausgelagert, sinken Löhne und sind Steuer- und AHV-Ausfälle programmiert. Das ist keine Schwarzmalerei, sondern entspricht der Realität, wenn Schweizer Unternehmen nach einem Ja konkurrenzfähig bleiben wollen.

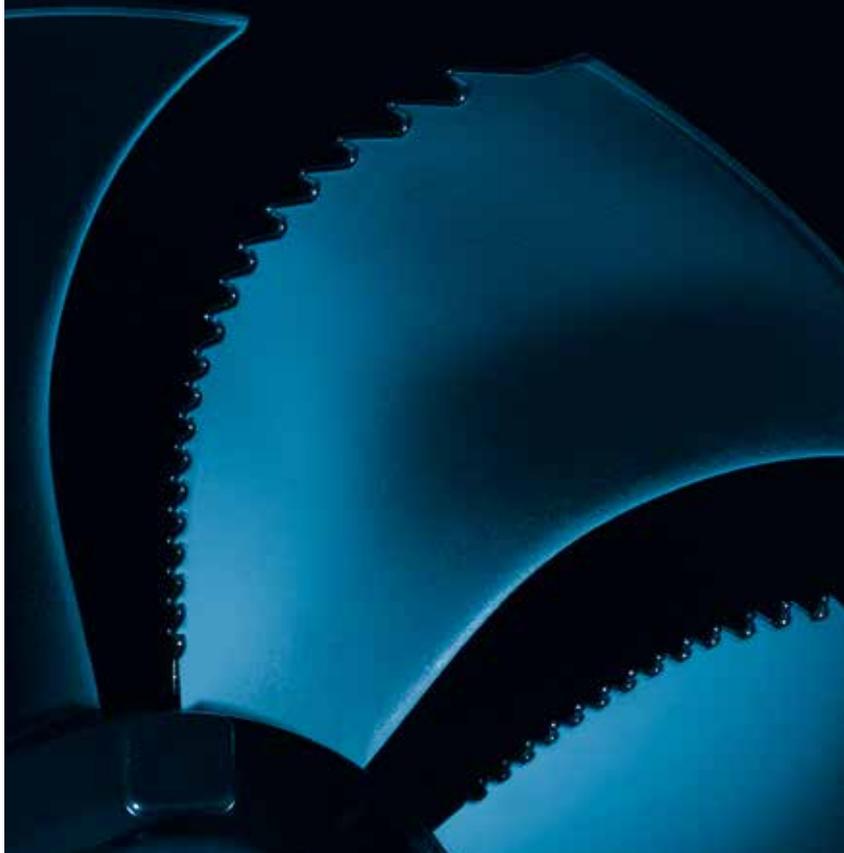
Ein Nein ist für mich auch aus anderen Gründen zwingend. Die Vorlage widerspricht fundamental unserer freiheitlichen Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung. Sie entspringt einem Denken aus vergangenen Zeiten und – glücklicherweise – verschwundenen Staatsformen. Was sich hier das Mäntelchen der sozialen Gerechtigkeit umhängt, ist im Kern ein ideologisch verklärtes Relikt.

Parteien und Wirtschaftsverbände haben dem Erfolgsmodell Schweiz in jüngster Vergangenheit zu wenig Sorge getragen. Das hat die anhaltende Neiddebatte ohne Zweifel mitverschuldet. Kehren wir zurück zur echten Partnerschaft, bei der alle am wirtschaftlichen Erfolg partizipieren, soweit es ihnen zusteht. Damit ist Arbeitgebern wie Arbeitnehmern weitaus mehr gedient als mit staatlichem Lohndiktat oder ähnlich absonderlichen Ideen.

Ihr  
Urs Gribi •

Mehr Informationen: [www.1-12-nein.ch](http://www.1-12-nein.ch)

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



## Die Kunst der leisen Kraft.

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

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

Das ist Zuverlässigkeit.

–weishaupt–



Brenner

Brennwerttechnik

Solarsysteme

**Wärmepumpen**



**Titelbild:**  
Dr. Peter J. Blumer, Direktor der Gebäudeversicherung des Kantons Basel-Stadt  
(Foto: Ivo Cathomen)

## FOKUS

- 04 EINE ERDBEENVERSICHERUNG FÜR ALLE**  
Die eidgenössischen Räte haben 2012 vom Bundesrat einen neuen Anlauf zu einer obligatorischen Erdbebenversicherung gefordert. Nun liegen die Vorschläge der Arbeitsgruppe vor.

## IMMOBILIENPOLITIK

- 10 ENERGIE WIRD TEURER – SO ODER SO**  
Mietropolitiker dramatisieren die Lage auf dem Wohnungsmarkt. Die Antworten der Bundesstellen beweisen oft das Gegenteil.
- 13 VERNEHMLASSUNG ZWEITWOHNUNGSGESETZ**  
Die Vernehmlassung zu Gesetz und Verordnung verläuft ohne laute Töne.

## IMMOBILIENWIRTSCHAFT

- 16 STOCKWERKEIGENTÜMER WOLLEN NEUBAUTEN**  
Rund die Hälfte aller Stockwerkeigentümer zieht in einen Neubau: Eigentum entsteht immer noch mehrheitlich auf der grünen Wiese.
- 18 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT**
- 25 UNVERSCHÄMTE FORDERUNGEN LOHNEN SICH**  
In seiner Kolumne zeigt Lars Grosenick, dass überzogene Forderungen Verhandlungsspielraum schaffen.
- 26 FINANZIERUNG VON ERNEUERUNGEN**  
Erneuerungen bei Stockwerkeigentumsliegenschaften werden nicht zeitgerecht vorgenommen. Die Gründe dafür sind mannigfaltig.
- 28 BÜROMARKT LÄUFT INS OFFSIDE**  
Auf dem Büroflächenmarkt baut sich ein immer grösseres Überangebot auf, auch bedingt durch die anhaltende Neuproduktion.

## IMMOBILIENRECHT

- 32 KÜNDIGUNGSSCHUTZ IN DER PARKPLATZMIETE?**  
Das Bundesgericht hat entschieden, wann der Mieter eines Parkplatzes über einen mietrechtlichen Kündigungsschutz verfügt.
- 34 MWST: KLIPPEN IM STOCKWERKEIGENTUM**  
Leistungen der STWE-Gemeinschaft an Stockwerkeigentümer sind von der MWST ausgenommen. Die freiwillige Versteuerung ist möglich.

## MANAGEMENT

- 36 E-RECHNUNG: WAS LANGE WÄHRT...**  
E-Rechnung ist seit Jahren ein Begriff. Dennoch werden erst rund 10% der Rechnungen auf elektronischem Weg ausgetauscht.
- 39 WIRTSCHAFTSETHIK – AUCH IM KMU**  
Wie steht es eigentlich in gewerblichen Unternehmen um die Ethik?

## BAU & HAUS

- 40 SICHERHEIT: ZUTRITTSKONTROLLE VIA SMARTPHONE**  
Mit Near Field Communication werden Smartphones zu multifunktionalen Alleskönnern: Sie sind Büroschlüssel und Portemonnaie in einem.
- 44 UNGLEICH GEFÜLLTE LOHNTÜTEN**  
Die Planerverbände haben eine Lohnerhebung im Architektur- und Ingenieurwesen durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen steigende Löhne.
- 46 ERDBEEN: DAS SCHADENPOTENZIAL IST GROSS**  
Die aktuelle Diskussion über eine obligatorische Erdbebenversicherung zeigt auf, dass bei uns die Schäden erheblich sein können.

## IMMOBILIENBERUF

- 48 MEILEN- ODER STOLPERSTEINE**  
Mitte September fand in Thun der 2. Valuation Congress statt, diesmal zum Thema «Projektentwicklung und Projektbewertung».
- 51 SEMINARE UND TAGUNGEN**
- 53 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN**

## VERBAND

- 56 KUB-HERBSTANLASS: VERDichtetes Bauen**  
Bauliche Verdichtung ist sinnvoll. Doch wie sie erreicht werden soll, darüber waren sich die sechs Fachleute auf dem Podium uneins.
- 58 44 SOLOTHURNER IN ZÜRICH**  
Im Rahmen des jährlichen SVIT Day liessen sich die Mitglieder des SVIT Solothurn auf dem Dach des Prime Towers in die Stadtentwicklung Zürichs einweihen.
- 60 SVIT BERN: NACHWUCHSFÖRDERUNG**  
Der SVIT Bern verabschiedet an der Generalversammlung ein Konzept zur Förderung des Berufsnachwuchses in der Immobilienbranche.
- 64 SVIT AARGAU: GLÄNZENDE RECHNUNG**  
Die Generalversammlung in der Brauerei Feldschlösschen in Rheinfelden glänzt mit hervorragender Jahresrechnung.
- 68 SVIT FM SCHWEIZ: BESTELLERKOMPETENZ IM FOKUS**  
Nach der erfolgreich aufgeführten Zertifizierung der Objektmanager liegt nun der Fokus der Kammer auf der Bestellerkompetenz.
- 70 FM MEETS FM IM KAUFLEUTEN ZÜRICH**

## MARKTPLATZ

- 72 PUBLIREPORTAGEN & PRODUKTE-NEWS**
- 78 BEZUGSQUELLEN REGISTER**
- 81 ADRESSEN & TERMINE**
- 82 ZUGUTERLETZT**
- 82 IMPRESSUM**

## • ZITIERT



Die Nachfrage bei den institutionellen Investoren lag insgesamt unter unseren Erwartungen.»

### MICHAEL MÜLLER

CEO, Ledermann Immobilien, auf Nachfrage von finews.ch zur Absage des Börsengangs.

Obligatorische Erdbebenversicherung

# ÜBERZEUGUNGS- MISSION

Die eidgenössischen Räte haben 2012 dem Bundesrat den Auftrag erteilt, einen neuen Anlauf zu einer obligatorischen Erdbebenversicherung zu unternehmen. Die Arbeitsgruppe aus Privatassekuranz, Gebäudeversicherern, Bundesverwaltung und Hauseigentümern hat Varianten ausgearbeitet und Mitte Juli vorgelegt.<sup>1</sup> Das federführende Eidg. Finanzdepartement stellt die vorgeschlagene Lösung nun in einer informellen Konsultation zur Diskussion. Im Kern sieht die Lösung eine finanzielle Beteiligung des Bundes im Schadenfall und dadurch verkraftbare Prämien vor. Es braucht aber noch Überzeugungsarbeit, findet Peter Blumer, Mitglied der Arbeitsgruppe Erdbebenversicherung.



IVO CATHOMEN\* •

**– Peter Blumer, wie investiert die Gebäudeversicherung des Kantons Basel-Stadt ihr Risiko tragendes Kapital?**

– Die Gebäudeversicherung des Kantons Basel-Stadt hat ihr Vermögen drei Bankinstituten zur Verwaltung übertragen. Daneben sind 25% unseres Vermögens in Immobilien investiert.

**– Da drängt sich die Frage auf, ob diese Immobilieninvestitionen genügend diversifiziert oder sicher gebaut sind, wenn es zu einem Erdbeben kommen sollte.**

– Wir sind uns des Risikos Erdbeben bewusst und haben unsere Immobilienstrategie dahingehend überprüft. Das Ergebnis ist, dass wir uns geografisch breiter abstützen wollen. Wir sind auch dem Schadenpotenzial nachgegangen. Das gewichtete finanzielle Risiko eines wirtschaftlich einschneidenden Ereignisses für unsere Region – beispielsweise der Wegzug eines grossen Unternehmens – ist noch grösser als das Schadenrisiko eines Erdbebens.

**– Dann sind Erdbeben also keine Grossrisiken?**

– Doch, schon. Aber vieles hängt von der Perspektive ab. Für einen institutionellen Investor mit einem geografisch diversifizierten Portfolio ist das Schadenpotenzial vergleichsweise gering. Anders für den Wohneigentümer. Sein Kapital steckt meist in einem einzigen Objekt. Dazu kommt die Fremdfinanzierung über Hypothekarkredite. Ein Erdbebenschaden ist für den Eigenheimbesitzer existenzgefährdend.

**– Ebenso für die Kredit gebenden Banken. Kann man von einem systemischen Risiko sprechen?**

– Je nach Institut sind die Risiken mehr oder weniger geografisch diversifiziert. Von einem Systemrisiko würde ich trotzdem nicht sprechen. Es ist neben dem menschlichen Leid vielmehr von einem erheblichen wirtschaftlichen Einschnitt für eine Region auszugehen. Einem Erdbeben folgen aber auch grosse Investitionen in den Wiederaufbau, sofern die ökonomischen Rahmenbedingungen stimmen. Dafür gibt es in der Geschichte genügend Beispiele.

**– In der Schweiz besteht die Tendenz zur Überversicherung. Braucht es tatsächlich eine Erdbebenversiche-**

**– rung? Könnte nicht der Staat einspringen?**

– Wir versichern uns in der Schweiz gegen die kleinsten potenziellen Sachschäden. Aber den grösstmöglichen finanziellen Kollaps für den Hauseigentümer klammern wir aus. Aus Risikoüberlegungen ist das leichtsinnig, auch wenn Erdbeben sehr selten sind. Der Staat ist nicht in der Lage, in der nötigen Geschwindigkeit ausreichend Liquidität bereitzustellen. Er ist auch nicht in der Lage, ohne Einbezug der Versicherungswirtschaft die Schäden zu regulieren.

**– Warum eine Einheitslösung und keine Risikogewichtung bei der Prämienhöhe?**

– Die Versicherungswirtschaft stellt sich auf den Standpunkt, dass eine solidarische Versicherungslösung einen Risikoausgleich und einen tiefen Prämienatz für alle ermöglicht. Damit haben wir im Elementargefahrenbereich – Überschwemmung, Sturm, Hagel usw. – gute Erfahrungen gemacht. So partizipiert die Gebäudeversicherung Basel-Stadt an der Rückversicherung eines Lawinenunglücks, auch wenn unser Kanton selber von Lawinen nie betroffen sein wird.

**– Warum wurden Erdbebenschäden bisher aus der Versicherungsdeckung ausgeschlossen?**

ANZEIGE

## Trockkag

Wänn's ums Trockne gäht!

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

www.trockkag.ch

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

Partner

– Das hat historische Gründe. Die Rückversicherer waren bis vor vielleicht zwanzig Jahren weder in der finanziellen Lage, grosse Erdbebenrisiken zu tragen, noch verfügten sie über die versicherungstechnischen Möglichkeiten, solch seltene Ereignisse zu kalkulieren.

**– Sind Erdbebenversicherungen heute für Rückversicherer ein ausreichend attraktives Geschäft, damit die Schweiz die nötige Deckung erhält?**

– «Erdbeben Schweiz» ist für die Rückversicherungswirtschaft eine willkommene Diversifikation in ihrem Erdbeben-Portefeuille.

**» Die Chancen für eine flächendeckende Versicherung sind heute realistischer als bei früheren Vorhaben.»**

**– Welcher Anteil am potenziellen Schaden wird rückversichert?**

– Von der maximalen gedeckten Schadenssumme von 20 Mrd. CHF übernimmt die schweizerische Versicherungswirtschaft 1 Mrd. CHF. Der Bund beteiligt sich mit weiteren 9,5 Mrd. CHF. Der Rest wird von den Rückversicherungen übernommen.

**– Das EFD führt eine informelle Konsultation durch – ein einmaliges Vorgehen. Ist man sich unsicher?**

– Nicht unsicher, aber das Projekt ist sehr komplex und verlangt viele Vorabklärungen. Wir haben nun alle Voruntersuchungen hinsichtlich Produkt, rechtlicher Ausgestaltung und Schadenabwicklung gemacht. Jetzt wollen wir wissen, was Verbände und Politik davon halten, bevor wir weiterarbeiten. Sind die Signale positiv, schaffen wir

das Projekt fertig aus und gehen dann in den parlamentarischen Vernehmlassungsprozess.

**– Wo sehen Sie Widerstände?**

– Die grösste Herausforderung ist, die Wahrnehmung der Erdbebengefährdung zu schärfen. Jede und jeder von uns kann – aus eigener Erfahrung oder aus Überlieferung von Vorfahren – von Überschwemmungen, Lawinen und Bergstürzen berichten. Dadurch sind diese Elementarschäden in unserem Bewusstsein tief verankert. Aber niemand hat annähernd eine Vorstellung davon, welche

Zerstörung ein grosses Erdbeben mit sich bringt. Darum blenden wir das Erdbebenrisiko aus.

**– Lassen sich Wahrscheinlichkeiten von Schaden und Häufigkeit tatsächlich**

**hinreichend genau herleiten, oder handelt es sich bei den Prämien nicht eher um politische Beträge?**

– Für ein 500- oder 750-Jahr-Ereignis stehen ausreichend genaue Berechnungsgrundlagen zur Verfügung. Damit sind die Prämienberechnungen versicherungstechnisch hinreichend unterlegt. Schwieriger wird es für ein 1000- oder 2000-Jahr-Ereignis, wie beispielsweise das Erdbeben von Basel anno 1356, exakte Erdbebenprämien zu berechnen.

**– Über die Beteiligung des Bundes dürfte im Parlament noch intensiv diskutiert werden. Ist ein Graben entlang der Parteilinien zu erwarten?**

– Die Motion des Walliser Ständerates Jean-René Fournier wurde mit der Unterstützung von Links und den Mitteparteien an den Bundesrat überwiesen, während die Vorbehalte bei den Rechten überwogen.

Aber die Erdbebenversicherung ist nicht grundsätzlich eine Frage entlang der Parteilinien.

**– Frühere Vorstösse wurden begraben. Warum sind die Voraussetzungen aus Ihrer Sicht jetzt besser?**

– Das 2010 sistierte Projekt sah einen Selbstbehalt von 10% der Versicherungssumme vor. Diesen brauchte es, um eine Kapazität von 20 Mrd. CHF zu generieren, die auch bezahlt werden konnte. Jetzt beteiligt sich der Bund; dadurch reduziert sich die Kapazität, die eingekauft werden muss, und die Prämie wird deutlich billiger – dies bei gleichen Leistungen und einem tieferem Selbstbehalt von nur noch 5% der Versicherungssumme. Darum sind die Chancen heute sicher besser.

**– Kann man davon ausgehen, dass die Beteiligung des Bundes die weitere politische Diskussion überleben wird?**

– Ja, der Beitrag des Bundes und der tiefere Selbstbehalt haben durchaus Chancen.

**– Sie haben die erforderliche Solidarität unter den Hausbesitzern angesprochen. Wird der Solidaritätsgedanke mit dem Vorstoss nicht überstrapaziert?**

– Es gibt gute Argumente für diese weitreichende Solidarität. Ein Erdbeben in einem wirtschaftlichen Ballungszentrum hätte erheblichen Einfluss auf die gesamte Volkswirtschaft der Schweiz. Man darf die Regionen nicht nur nach ihrer seismischen Gefährdung betrachten, sondern auch nach ihrem Schadenpotenzial bzw. ihrer Wertkonzentration. Und diese sind in den Ballungszentren Zürich, Genf oder Basel im schweizerischen Vergleich deutlich grösser als in anderen Regionen.

**– Warum werden Eigentümer von erdbebensicheren Bauten nicht begünstigt?**

ANZEIGE

swiss  
/// valuation group

Bewertung von Immobilienportfolios und Einzelobjekten

Swiss Valuation Group AG

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

Basel 061 301 88 00

Bern 031 331 80 22

Zürich 044 380 42 00



» In Franken und Rappen ist die Versicherungsprämie auch für Vermieter verkraftbar.«



• **BIOGRAPHIE**

**PETER J. BLUMER**

Der promovierte Jurist und Rechtsanwalt ist Direktor der Gebäudeversicherung des Kantons Basel-Stadt und Mitglied der Arbeitsgruppe Erdbebenversicherung – bestehend aus kantonalen Gebäudeversicherern, Privatassekuranz, HEV, Finma und Bafu – und dort Leiter der Arbeitsgruppe Schadenabwicklung. Er war bis 2012 Präsident des Schweizerischen Pools für Erdbebedeckung. Bis 2002 war er in der Rückversicherungswirtschaft tätig.

–Im Sinne der Solidarität und vor dem Hintergrund der ohnehin tiefen Prämienätze – wir sprechen von 8 bis 12 Rappen auf 1000 CHF Gebäudeversicherungswert – darf man an der Einheitsprämie festhalten. Bei einem Gebäudeversicherungswert eines Einfamilienhauses von 500 000 CHF sind das rund 50 CHF pro Jahr. Das halte ich angesichts des Versicherungsschutzes im Vergleich zu anderen laufenden Kosten für vertretbar.

– **Muss sich derjenige, der freiwillig in Erdbebensicherheit investiert hat, nicht verschaukelt vorkommen?**

–Wir haben diesem Aspekt Rechnung getragen. Mit der Einführung der neuen Erdbebenversicherung unterliegen Eigentümer, die ab diesem Zeitpunkt nicht erdbebentauglich bauen, im Schadenfall einem Malus in Form einer Verdoppelung des Selbstbehalts.

– **Nun ist aber Baurecht Kantonshoheit. Wie wollen Sie die Pflicht zum erdbebensicheren Bauen in nützlicher Frist durch alle kantonalen Parlamente bringen?**

» **Wir könnten auf eine Erdbebenversicherung nur dann verzichten, wenn alle Immobilien erdbebentauglich gebaut wären.»**

–Für die Einführung einer schweizerischen Erdbebenversicherung braucht es in den Kantonen mit einer kantonalen Gebäudeversicherung so oder so eine Anpassung der kantonalen Gesetze. In diesem Kontext müssten auch die entsprechenden Präventionsbestimmungen aufgenommen werden. Für die Kanto-

ne ohne Gebäudeversicherungsmonopol genügt eine Anpassung der Verordnung zum Versicherungsaufsichtsgesetz. Darin liesse sich auch die differenzierte Selbstbehaltsregelung festlegen.

– **Eigentümer werden finanziell belastet, die Kosten können aber nicht auf die Mieter überwältzt werden. Müsste man den Vermietern hier nicht in einer Form entgegenkommen?**

–Ich kann nachvollziehen, dass der Vortoss insbesondere bei institutionellen Vermietern keine Freude auslöst. Ein

Aufschlag von 8 bis 12 Rappen auf die bisherige Gebäudeversicherungsprämie ist prozentual tatsächlich erheblich. In absoluten Zahlen ist der Aufschlag aber immer noch klein.

überdies die Meinung, dass auch der Hausrat und die Fahrhabe (Betriebseinrichtungen) eingeschlossen werden sollten. Dieser Meinung folge ich. Es kann nicht sein, dass der Bund rund 9 Mrd. für

» Ein Erdbeben wie 1356 in Basel würde heute Schäden in der Höhe von 60 bis 80 Mrd. CHF verursachen.«

– **Vorgeschlagen sind zwei Wege – der föderale und die Bundeslösung. Welche bevorzugen Sie?**

– Die Versicherungswirtschaft bekennt sich zum föderalen Ansatz. Es braucht keine neue Bundeskompetenz für etwas, das sich unter den Kantonen effizient lösen lässt. Für die Privatassekuranz braucht es, wie erwähnt, lediglich eine Verordnungsänderung, für die Kantone mit kantonalen Gebäudeversicherungen eine Änderung der Gebäudeversicherungsgesetze. Wir sind der Meinung, dass der Weg über eine Bundeslösung mit Verfassungsänderung und damit über eine Volksabstimmung sehr steinig werden könnte.

– **Braucht es für die föderale Lösung nicht die Zustimmung aller Kantone?**

– Die föderale Lösung liesse sich über ein Konkordat realisieren. Dazu braucht es eine substanzielle Mehrheit, damit ein Beschluss für alle verbindlich erklärt werden kann.

– **Welches Produkt – reine Gebäudeversicherung oder Gebäude plus Aufräumungskosten oder Gebäude, Aufräumungskosten und Fahrhabe – erachten Sie als den gangbarsten Weg?**

– Die Minimallösung, also die Deckung nur des Gebäudeschadens, ist kein gangbarer Weg. Man muss unbedingt auch die Aufräumungskosten einschliessen. Denn der Eigentümer, der kein Geld für die Räumung hat, kann auch nicht mit dem Wiederaufbau beginnen. Man sollte die Aufräumungskosten sogar auf 10% der Schadensumme und nicht nur auf die jetzt vorgesehenen 5% festlegen. Die Privatassekuranz vertritt

Hauseigentümer spricht und die Mieter leer ausgehen lässt. Das ist nicht sozialverträglich. Darum müssen wir dafür besorgt sein, dass Fahrhabe mit eingeschlossen wird. Das betrifft vor allem das Gewerbe, bei dem die Fahrhabe im Produktionsprozess häufig wichtiger ist als die Immobilie.

– **Müssten somit die Nicht-Eigentümer, sprich Mieter, auch Versicherungsprämien zahlen?**

– Ja, über ihre Hausratversicherung. Diese würde um den Erdbebenschutz erweitert.

– **Ist eine Einführung 2016 realistisch?**

– Wenn die Konsultation positiv verläuft, arbeiten wir mit Hochdruck weiter. Der Aufbau der Schadenorganisation braucht rund 1 bis 2 Jahre und die Versicherungsgesellschaften ihrerseits etwa 1 Jahr für die Anpassung ihrer Administration und ihrer IT-Systeme. Wenn wir die Zustimmung zu einer obligatorischen Versicherung erhalten, spielt aber ein Jahr mehr oder weniger keine Rolle.

<sup>1</sup> EFD: «Erdbebenversicherung – Vorschläge für eine Regelung». 18. Juli 2013. Siehe dazu nebenstehende Infobox und weiteren Beitrag auf Seite 46.



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

# EINE ERDBEBEN-VERSICHERUNG FÜR DIE GANZE SCHWEIZ



Das grosse Basler Erdbeben von 1356. Historienbild des Baslerbieters Malers Karl Jauslin (1842–1904).

• **Die Vorschläge der Arbeitsgruppe Erdbebenversicherung, die das Eidgenössische Finanzdepartement nun vorgelegt hat, sieht unter anderem folgende Lösungen vor.**

**Rechtsgrundlagen**

1. Für die Umsetzung der Erdbebenversicherung bieten sich sowohl eine föderale Lösung als auch eine Bundeslösung an.
2. Für eine landesweite obligatorische Erdbebenversicherung auf Bundesebene müsste eine neue Bundeskompetenz mittels Verfassungsänderung geschaffen werden. In einem Bundesgesetz würden das Obligatorium und der Inhalt der Erdbebenversicherung geregelt. Der Vollzug würde bei den kantonalen Gebäudeversicherungsanstalten und den Privatversicherern bleiben.
3. Bei der föderalen Lösung würde ein Einheitschadenpool der kantonalen Gebäude- und Privatversicherer vorgesehen. Der Anschluss der Kantone sollte mittels Konkordat erfolgen. Die Privatassekuranz ist für die Kantone ohne Monopol über eine Änderung der AVO zum Vollzug zu verpflichten.

**Versicherungsprodukt**

1. Vorgeschlagen wird eine Versicherung in den Varianten (A) nur Gebäude, (B) Gebäude und Aufräumungskosten und (C) Gebäude, Aufräumungskosten und Hausrat/Fahrhabe.
2. Der Selbstbehalt ist auf 5% der Versicherungssumme festzulegen. Demgegenüber kann beim Versicherungsschutz auf Mindestintensität (Mindeststärke des Erdbebens) verzichtet werden.
3. Zur Finanzierung sollen sowohl die Versicherten, die Versicherer als auch die öffentliche Hand beitragen.

**Schadenabwicklung**

Vorgeschlagen wird eine duale prozessgesteuerte Schadenorganisation zur Abwicklung der versicherten Schäden: In Gebieten mit geringen Schäden erfolgt eine individuelle Schadenerledigung je Gesellschaft (analog heutiger Elementarschadenbewältigung); im Epizentrum erfolgt die Schadenerledigung zentral und direkt gesteuert (Schadenerledigungsgemeinschaft). •

# PROJEKT #7



**Abalmmo-Lösung**  
für Svito AG, Schwyz,  
umgesetzt und  
implementiert von  
Aandarta

« Von der einfachen Liegenschaft bis zu  
Überbauungen – mit Abalmmo bewirtschaften  
wir flexibel Objekte mit unterschiedlichen  
Komplexitäten. »

Beatrice Holdener, Finanzen/Controlling, Svito AG, Schwyz

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

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

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

**Intelligent massgeschneidert.**

Mehr zu  
PROJEKT #7  
[aandarta.ch](http://aandarta.ch)



  
**Aandarta**  
IMMOBILIEN • SOFTWARE • BERATUNG

Ihr Vertriebspartner für  
**ABALMMO**  
abacus business software

# Energie wird teurer – so oder so

Die neue Energiestrategie des Bundes wird Mieter und Wohneigentümer teuer zu stehen kommen. Denn der Gebäudebereich soll eine Hauptlast tragen.



Drehen an der Energiesparschraube (Foto: 123rf.com).

SIMON HUBACHER\*

## ÖKOLOGISCHE STEUERREFORM WIRD KONKRET.

Im Mai 2011 hat der Bundesrat den schrittweisen Ausstieg aus der Atomenergie beschlossen. Mit der Energiestrategie 2050 will man erneuerbare Energieträger wie Sonne oder Wind und die Energieeffizienz fördern, einen hohen Verbrauch und umweltschädliche Energieträger dagegen stärker belasten. Dafür hat der Bundesrat in einer ersten Phase Förderinstrumente wie zum Beispiel die kostendeckende Einspeisevergütung (KEV) für erneuerbare Energien vorgesehen.

Dieses System soll ab 2021 schrittweise durch ein umfassendes Lenkungssystem oder eine Ökosteuer abgelöst werden. Das Eidgenössische Finanzdepartement (EFD) hat nun dazu einen umfassenden Bericht vorgelegt und eine Konsultation eröffnet. Der Bericht präsentiert zwei Varianten, wie ein Lenkungssystem aussehen könnte. Mit einem Lenkungssystem würden sich gemäss Bundesrat die Energie- und Klimaziele zu niedrigeren volkswirtschaftlichen Kosten erreichen lassen als mit Förder- und Regulierungsmass-

nahmen. Die erste Variante begnügt sich mit der bestehenden CO<sub>2</sub>-Abgabe auf fossilen Brennstoffen und einer Abgabe auf Elektrizität. Allerdings wird diese CO<sub>2</sub>-Abgabe ab 2020 stufenweise erhöht von 84 CHF auf maximal 150 CHF pro Tonne Kohlendioxid. Das verteuert den Marktpreis von Heizöl um maximal 40 Rappen pro Liter. Damit stehen dem Gebäudeprogramm statt heute 300 Mio. CHF neu 525 Mio. CHF zur Verfügung. Allerdings hätte der Bundesrat auch nur die Teilzweckbindung anpassen können, um von den bisherigen Abgaben zu profitieren. Zudem wird mit der Auslagerung des Gebäudeprogramms an die Kantone die Chance eines national einheitlichen Förderprogramms verschenkt. Je nach kantonalem Subventionsbudget wird das Gebäudeprogramm in den Regionen unterschiedliche Laufzeiten aufweisen. Dadurch ist trotz eidgenössischer Lenkungsabgabe kein einheitlicher Zugang zu den Fördergeldern sichergestellt. Nirgends mehr zu finden ist der Vorschlag, energetische Gesamtanierungen über drei Steuerperioden vom Einkommen abziehen zu können.

**MIETER UND EIGENTÜMER ZAHLEN ZEHE.** Die neue Elektrizitätsabgabe wird den Konsumentenpreis von Strom um zehn Prozent oder rund zwei Rappen pro Kilowattstunde (kWh) erhöhen. Der Ertrag dieser Abgaben will der Bundesrat pro Kopf oder Arbeitsplatz an Bevölkerung und Haushalte zurückverteilen nach dem Prinzip: Wer mehr Energie verbraucht als der Durchschnitt, wird bestraft – wer weniger braucht, wird belohnt. Industrie und Dienstleistung werden sowohl von der CO<sub>2</sub>-Abgabe wie vom Netzzuschlag befreit. Damit wird die Zeche von den Mietern und Eigentümern zu bezahlen sein.

In der zweiten Variante soll die CO<sub>2</sub>-Abgabe auf Treibstoffe ausgeweitet und erhöht werden: bei fossilen Brennstoffen bis auf 210 CHF, bei Treibstoffen bis 120 CHF pro Tonne CO<sub>2</sub>. Das verteuert den Liter Heizöl im Maximum um 55 Rappen, den Liter Benzin um knapp 30 Rappen. Ebenfalls erhöht wird die Stromabgabe, nämlich auf rund vier Rappen pro kWh. Der wachsende Ertrag aus dieser zweiten Abgabevariante soll ebenfalls zurückerstattet oder, so erwägt die Finanzverwaltung, teilweise als Kompensation verwendet werden, um andere Steuern zu senken. Dieses Kompensationsmodell sei volkswirtschaftlich effizienter als die Rückverteilung. Für die Rückverteilung lässt Finanzministerin Eveline Widmer-Schlumpf verschiedene Instrumente prüfen. Im Vordergrund steht die Senkung der Gewinnsteuern für Unternehmen. Bei den Haushalten ist eine Rückvergütung pro Kopf über die Krankenkassenprämien vorstellbar. Auch eine Senkung der AHV-Beiträge oder der Mehrwertsteuersätze werden geprüft.

Die Lenkungsabgaben in beiden Varianten sind tiefer als jene von früheren Modellen. Im Bericht wird deshalb eingeräumt, dass sich die anspruchsvollen Ziele der Energiestrategie damit nicht vollständig erreichen lassen. Es ist deshalb nicht ausgeschlossen, dass die vorgesehenen Ansätze der Lenkungsabgaben auf Energie und CO<sub>2</sub> deutlich erhöht werden könnten.

ANZEIGE

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



\*SIMON HUBACHER

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

**SCHWEIZ**

**UMFRAGE  
ÜBER RADIOAKTIVE  
ABFÄLLE**

95% der Schweizerinnen und Schweizer wollen die Entsorgung der radioaktiven Abfälle nicht an nachfolgende Generationen abschieben. Sie fordern rasche und konkrete Lösungen. Gleichzeitig hat sich ihre skeptische Haltung gegenüber der Kernenergie verschärft: 57% lehnen sie ab. Dies sind Kernaussagen einer Umfrage über Kernenergie und radioaktive Abfälle, die dieses Jahr zum zweiten Mal nach 2008 im Auftrag des Bundesamts für Energie durchgeführt wurde.



**POSITIVE ENTWICK-  
LUNG IN SCHLICHT-  
TUNGSVERFAHREN**

Bei den paritätischen Schlichtungsbehörden wurden im ersten Halbjahr 2013 insgesamt 14 328 Schlichtungsverfahren eingeleitet. Im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2012 sind dies 1327 Neueingänge weniger. 7778 Verfahren aus dem Vorsemester waren noch hängig. Zu behandeln waren damit insgesamt 22 106 Verfahren. Im ersten Semester 2013 wurden 15 114 Fälle erledigt. 6992 Fälle waren Mitte 2013 noch pendent. Eine Einigung zwischen den Parteien wurde in 50,7% der erledigten Verfahren erreicht. In 14,7% der Fälle wurde eine Nichteinigung festgestellt, was zur Er-

teilung einer Klagebewilligung führte. 762 Urteilsvorschläge wurden von den Parteien angenommen (5%). Demgegenüber wurden 3% Urteilsvorschläge abgelehnt, was ebenfalls zur Erteilung einer Klagebewilligung führte. In 66 vermögensrechtlichen Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von 2000 CHF wurde ein Entscheid getroffen. 3946 Fälle oder 26,1% der Fälle wurden anderweitig erledigt (Rückzug, Nichteintreten, Gegenstandslosigkeit oder Überweisung an ein Schiedsgericht).

**ZWEITE GOTTHARD-  
RÖHRE OHNE KAPAZI-  
TÄTSEITERWEITERUNG**

Der Bundesrat hat seine Botschaft zur Änderung des Bundesgesetzes über den Strassentransitverkehr im Alpengebiet an das Parlament verabschiedet. Diese sieht am Gotthard den Bau einer zweiten Tunnelröhre ohne Kapazitätserweiterung vor. Mit der Gesetzesänderung wird sichergestellt, dass dem Verkehr auch nach der Sanierung des bestehenden Tunnels stets nur eine Fahrspur pro Richtung zur Verfügung stehen wird. Damit bleibt der Alpenschutz gewahrt. Auf die Einführung einer Tunnelgebühr wird verzichtet. Mit der Änderung des Bundesgesetzes über den Strassentransitverkehr im Alpengebiet unterbreitet der Bundesrat dem Parlament eine referendumsfähige Vorlage. Falls es zum Referendum kommt, kann das Volk darüber befinden.



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

**ABACUS**  
business software

# Quorum

Software



I M M O B I L I A R E  
I M M O B I L I E R  
I M M O B I L I E



.net

## Software

## Stowe

## Verwaltung

## DMS

## Portfolio

## Makler

## Internet

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

### BEITRAG DER KANTONE AN DIE ENERGIEPOLITIK

Die Kantone leisten mit ihren kantonalen Energiegesetzen und Förderprogrammen einen wesentlichen Beitrag zur Erhöhung der Energieeffizienz und damit zur Erreichung der Energie- und CO<sub>2</sub>-Ziele des Bundes. Dies zeigen zwei Studien zu den Wirkungen der kantonalen Energiegesetze und Förderprogramme im Jahr 2012. Dank den direkten, unmittelbaren Wirkungen der kantonalen Energievorschriften fällt der jährliche Bedarf, der an die im Jahr 2012 neu- und umgebauten Gebäude gelieferten Endenergie (Heizöl, Erdgas, Strom, Holz und Fernwärme), um schätzungsweise 560 Mio. kWh pro Jahr tiefer aus. Die Energie- und Umweltwirkungen wurden über eine verbesserte Wärmedämmung sowie den häufigeren Einsatz von Systemen zur Nutzung erneuerbarer Energien realisiert, wodurch im Jahr 2012 schätzungsweise 1,5 Mrd. CHF Mehrinvestitionen ausgelöst wurden.

### VERZÖGERUNGEN BEI ERNEUERBAREN ENERGIEN

Oft verzögert sich der Bau von Kraftwerken und Anlagen zur Stromproduktion aus erneuerbaren Energien. Der Bundesrat hat einen Bericht gutgeheissen, der die Hauptgründe für diese Verzögerungen aufzeigt. Zum einen kann die Vielzahl einzuhaltender Vorschriften zu Verzögerungen führen, da deren Einhaltung zeitaufwändig sichergestellt und kontrolliert werden muss. Biomasseprojekte kämpfen zudem damit, dass gesetzliche Vorschriften zu Umweltschutz, Energie, Gesundheitsschutz und Landwirtschaft oft

nicht kohärent sind. Heute fehlen detaillierte Vorschriften für den Bau von Wind-, Geothermie-, Biomasse- und Photovoltaikprojekten. Dies kann zu langen Bearbeitungsdauern bei den Behörden führen. Auch kantonal unterschiedliche gesetzliche Vorschriften erschweren die Arbeit der Projektanten, vor allem wenn sie in mehreren Kantonen oder Gemeinden Projekte planen. Verzögerungen aufgrund der Bewilligungsverfahren ergeben sich vor allem bei Windenergieprojekten. Insbesondere bei Wasser- und Windkraftprojekten können sich die Verfahren aufgrund zu wenig ausgearbeiteter oder unvollständiger Gesuchunterlagen verzögern.

### BUNDESRAT GENEHMIGT WEITERE BAHNAUSBAUTEN

Der Bundesrat hat im Rahmen des Projektes «Zukünftige Entwicklung der Bahninfrastruktur» (ZEB) die dritte Vereinbarung zwischen Bund und SBB gutgeheissen. Damit wird eine weitere Tranche im Umfang von rund 300 Mio. CHF für die Umsetzung von Infrastrukturmassnahmen freigegeben. Die grössten Einzelprojekte in diesem Paket sind eine Doppelspur bei Walchwil und eine Überwerfung bei Kloten. ZEB ist das Nachfolgeprojekt von Bahn 2000 und soll bis 2025 realisiert werden. Die Ausbauten von ZEB hängen eng mit dem Strategischen Entwicklungsprogramm Bahninfrastruktur (STEP) zusammen. STEP ist Bestandteil der Vorlage zu Finanzierung und Ausbau der Bahninfrastruktur, die kürzlich von den eidgenössischen Räten verabschiedet wurde und demnächst dem Volk zur Abstimmung vorgelegt wird.

# Vernehmlassung ohne laute Töne

Nach dem Entscheid des Bundesgerichts zum Inkrafttreten der Zweitwohnungsinitiative wurde ein neuer Gesetzesentwurf nötig. Die Vernehmlassung zu Gesetz und Verordnung dauert noch bis zum 20. Oktober.



(Foto: M. Cereghetti)

**GIANMARIA MOSCA\*** .....  
**VON DER PROVISORISCHEN VERORDNUNG ZUM GESETZ.** Am 11. März 2012 haben Volk und Stände den Baustopp von Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem Bestand von mehr als 20% Ferienwohnungen zugestimmt. Wie vom Bundesgericht kürzlich entschieden, gilt die betroffene Verfassungsbestimmung bereits ab dem Datum

der Volksabstimmung. Dieser Entscheid hat für verschiedene Kantone, die davon ausgegangen waren, dass die Beschränkung erst ab 1. Januar 2013 in Kraft treten würde und in denen die Erteilung von Baubewilligungen hauptsächlich den Gemeinden überlassen ist (anders als im Tessin, wo der Kanton zuständig ist), einschneidende Folgen.

In diesem Sinne wurde auch die provisorische Verordnung des Bundesrats vom 22. August 2012, die ein Inkrafttreten der neuen Bestimmungen per 1. Januar 2013 vorsah, von der Judikative ausser Kraft gesetzt. Es war vorgesehen, dass der provisorischen bundesrätlichen Verordnung vom 22. August 2012 eine dauerhafte gesetzliche Regelung folgen würde. Die Vorschläge dazu liegen nun vor. Die Vernehmlassung dauert noch bis zum 20. Oktober 2013. Die Gesetzgebung setzt sich aus zwei Vorentwürfen zusammen – dem neuen Bundesgesetz über Zweitwohnungen und der dazugehörigen Verordnung.

Es ist vorgängig hervorzuheben, dass das Unterfangen, den Verfassungsartikel in ein leicht verständliches Gesetz und eine Verordnung zu giessen, kein leichtes Unterfangen ist – namentlich in Bezug auf die künftige Entwicklung mit vielen möglichen Szenarien sowie in Bezug auf eine Rechtsauslegung, die gewisse Begriffe besser definiert.

**WICHTIGE PUNKTE.** Im Zusammenhang mit der Prüfung des Gesetzesvorschlages des Bundes ist primär zu erwähnen, dass sich Art. 2 des Gesetzesentwurfes auf die Definition von Wohnung und Erstwohnung konzentriert. Demzufolge sind alle nicht in der Liste von Art. 2 des Gesetzesentwurfes aufgezählten Objekte als Zweitwohnungen zu betrachten. Der Autor lehnt negative Definitionen auf Gesetzesebene ab und bevorzugt eine Auflistung der Objekte, die als Zweitwohnungen vom Gesetz erfasst sind.

Im Sinne des Gesetzesentwurfes gelten als Wohnungen bewohnte Einheiten, die über eine Kocheinrichtung und einen eigenen Zugang verfügen sowie eine bauliche Einheit bilden. Mit einem Wohnwagen kann man sich demzufolge frei bewegen. Die Erstwohnung unterscheidet sich demnach dadurch, dass sie von mindestens einer ortsansässigen Person, die beim Einwohneramt gemeldet ist und ihren Hauptwohnsitz am Standort der Wohnung hat, genutzt wird. Damit kommt ein anagrafischer Begriff zum Zug, der in unseren Breitengraden bis anhin in der Regel keine entscheidende Rolle spielte.

Art. 2 des Gesetzesentwurfes legt weiter fest, dass als Erstwohnungen auch

Wohnungen gelten, die zu Erwerbszwecken genutzt werden, die mit einer anderen Wohnung im gleichen Gebäude verbunden sind, die zur dauernden Miete angeboten werden, die für das Personal eines Unternehmens bestimmt sind oder die als Personalwohnung für Angestellte im Gastgewerbe oder von Heimen genutzt werden.

Jede Gemeinde ist demnach verpflichtet, ein Erstwohnungsinventar zu erstellen, während der Bund für jede Gemeinde die Quote der Zweitwohnungen festlegt. Es gilt daher das Prinzip, dass – falls der Zweitwohnungsanteil in einer Gemeinde die Schwelle von 20% überschreitet – keine neuen Ferienwohnungen mehr gebaut werden dürfen. Vorbehalten sind ausdrücklich vom Gesetz vorgesehene Ausnahmen.

Eine erste Ausnahme sieht Art. 7 lit. b des Gesetzesentwurfes vor, falls die Wohnung vom Eigentümer, der im gleichen Haus wohnt, touristisch oder im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet oder auf dem internationalen Markt angeboten wird. Bedenkt man, dass die Spezifitäten dieser Ausnahmen vom Bundesrat weiter zu präzisieren sind, könnten diese von der Beschränkung ausgenommenen Zweitwohnungen einer Nutzungsbeschränkung unterstellt werden. Die Gemeinden und Kantone können unter anderem in ihrer Raumplanung bestimmte Zonen für die touristische Bewirtschaftung festlegen.

Eine weitere Ausnahme ist für neue Zweitwohnungen in geschützten Bauten vorgesehen, sofern diese Gebäude in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt werden und eine dauernde Erhaltung derselben nicht anders sichergestellt werden kann. Diese Regelung bezieht sich offensichtlich auf die Tessiner Rustici, die daher auch ausserhalb der Bauzonen umgebaut werden dürfen, vorausgesetzt, sie sind schützenswert. Eine dritte gesetzliche Ausnahme gilt für Zweitwohnungen, wenn vor der Abstimmung vom 11. März 2012 ein Sondernutzungsplan genehmigt wurde, wie dies in Andermatt der Fall ist.

Entschieden wichtiger scheint die Ausnahme zugunsten des erworbenen Rechts zu sein, da die nach dem alten Recht vor dem 11. März 2012 gebau-

ten Wohnungen in der Art der Wohnnutzung frei sind, jedoch unter Vorbehalt bestehender oder künftiger Nutzungsbeschränkungen des kantonalen oder kommunalen Rechts. Zu diesem Zweck legt der Bundesrat in seinem Gesetzesentwurf zwei Varianten fest und bestimmt eine restriktivere Alternative bezüglich von zum Zeitpunkt der Abstimmung vom 11. März 2012 bereits bestehenden Wohnungen.

**MISSBRAUCHSREGELUNG.** Nachdem alle Ausnahmen aufgeführt sind, legt der Gesetzesentwurf des Bundesgesetzes die Verbindlichkeit einer Baubewilligung für die Umnutzung und die Möglichkeit der Kantone und Gemeinden, Massnahmen zur Verhinderung von Missbräuchen zu ergreifen, fest.

Im Falle von Problemen bezüglich der touristischen Nutzung einer Wohnung in einer Gemeinde mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % sieht das Gesetz auch eine Ersatzabgabe zulasten

und der Erhalt der Tessiner Rustici – in der gesetzlichen Massnahmen verankert sind, vorausgesetzt, dass sich die Kammern dem vom Bundesrat präsentierten Gesetzesentwurf anschliessen.

Der Bundesrat hat auch den Entwurf der Verordnung über die Zweitwohnungen vorgestellt, der sich jedoch darauf beschränkt, die Möglichkeiten aufzuzeigen, im Grundbuch eine Nutzungsbeschränkung als Erstwohnung anzumerken, und die im Gesetz aufgeführten Grundlagen in Detail festzulegen. Unter Berücksichtigung des beschriebenen Gesetzesentwurfes könnte sogar über die Notwendigkeit einer Bundesverordnung diskutiert werden.

**SCHLUSSFOLGERUNG.** Die Immobilienlandschaft in der Schweiz wird neben dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; «Lex Koller») nun auch zwingenden und einschneidenden Be-

» Es ist zu erwarten, dass der Gesetzesentwurf des Bundesrats vom Parlament im Wesentlichen übernommen wird.«

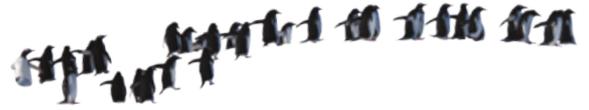
des Eigentümers vor. Im Rahmen der Anwendung des Verfassungsprinzips werden schliesslich den zuständigen kantonalen Behörden umfassende Befugnisse zugestanden, um die Eigentümer zu verpflichten, sich an die gesetzlichen Grundlagen zu halten. In diesem Fall handelt es sich offensichtlich um zwingende Massnahmen, die, da sie vom Gesetzesentwurf nicht präzise geregelt werden können, den Verwaltungsbehörden einschneidende Massnahmen zugestehen. Die Behörden können offensichtlich auch eingreifen, um die Wiederherstellung des gesetzlichen Zustands zu verlangen.

Der erste Eindruck des bundesrätlichen Gesetzesentwurfes lässt darauf schliessen, dass die zwei wesentlichen Zielsetzungen, die für die Anwendung des Verfassungsprinzips grundlegend sind – Grundsatz der Nicht-Rückwirkung

stimmungen für Zweitwohnungen unterstellt, die sich erheblich auf die bauliche und wirtschaftliche Tätigkeit im Allgemeinen auswirken. Es ist kaum vorstellbar, dass die Kammern die gesetzlichen Bestimmungen massgeblich abschwächen werden, da sich diese auf eine unmissverständliche Verfassungsgrundlage stützen. Es ist somit zu erwarten, dass der Gesetzesentwurf des Bundesrats im Wesentlichen angenommen wird. Die weitere Entwicklung des Gesetzesentwurfes wird in den nächsten Monaten zu verfolgen sein. Geschicht nichts Unvorhergesehenes, werden Gesetz und Verordnung aller Wahrscheinlichkeit nach am 1. Juli 2014 in Kraft treten. ●

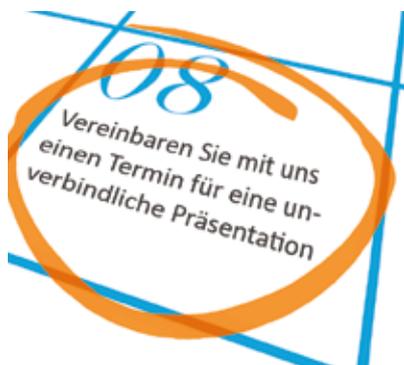
\*DR. IUR. GIANMARIA MOSCA

Der Autor ist Notar und Fachanwalt FSA/SAV für Bau- und Immobilienrecht in Lugano.



Kommen Sie mit:  
Auf direktem Weg zu  
Ihren Zielgruppen.

**aclado** ist für **Geschäftsimmobilien** massgeschneidert.  
Inserieren Sie auf der innovativen Online-Plattform  
und sichern Sie sich eine maximale Wirkung.



Geschäftsimmobilien wie z.B. Büros, Gewerbe- oder Retailflächen zu vermieten, ist anspruchsvoll. Wünschen Sie sich als Besitzer oder Vermarkter eine spezialisierte Online-Plattform? Dann prüfen Sie **aclado.ch**! Unser Portal ist kompromisslos auf Geschäftsimmobilien ausgerichtet, von den Suchkriterien, über die Analysetools bis zur Abbildung von Teilflächen und zu aktuellen Schnittstellen (REM, IDX 3.01, REMCAT, FlowFact, Rimo R4 und weitere auf Anfrage).

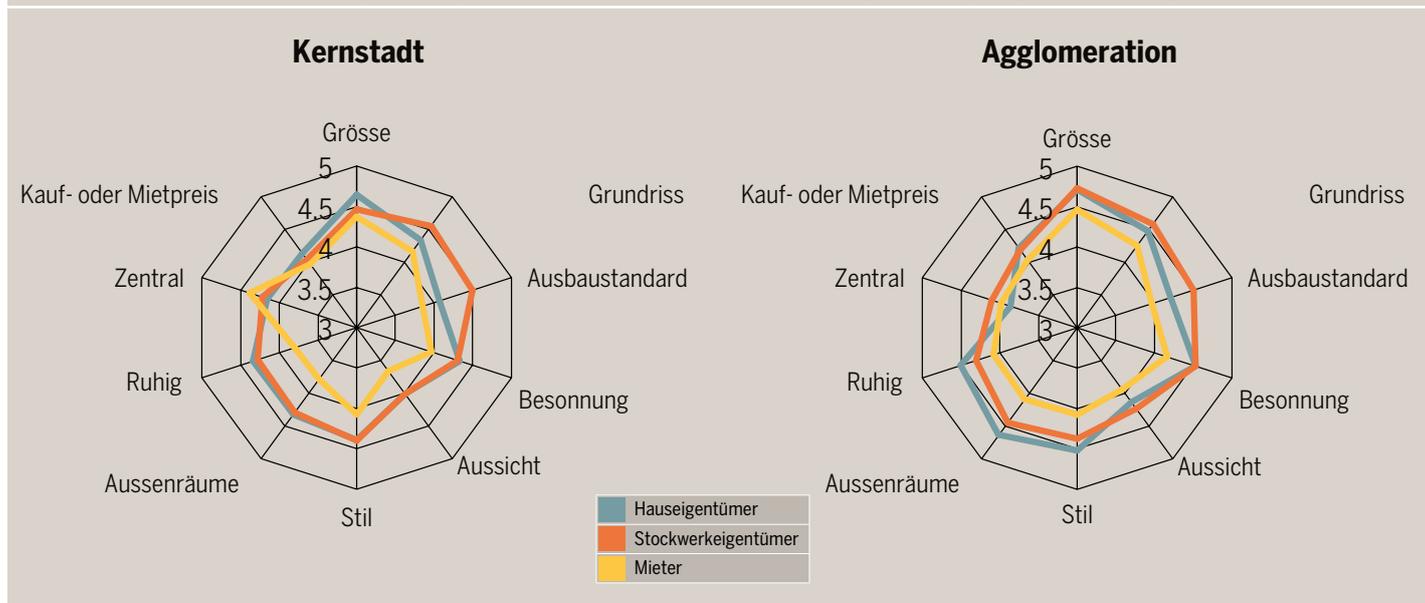
**aclado.ch** – wir bringen Sie effizient, präzise und kostengünstig mit Mietinteressenten zusammen.

# Neuwohnungen bevorzugt

Wer Eigentum erwirbt, ist anspruchsvoll. Rund die Hälfte aller Stockwerkeigentümer zieht in einen Neubau. Bei jenen, die ein Haus kaufen, ist dieser Anteil etwas niedriger. Aber insgesamt zeigt sich: Eigentum entsteht immer noch mehrheitlich auf der grünen Wiese.

## ZUFRIEDENHEIT DER UMZÜGER

«Wie sind Ihre Ansprüche an das neue Wohnobjekt (Wohnung oder Haus) erfüllt worden?» 1 (schlecht erfüllt) bis 5 (gut erfüllt), Objekteigenschaften, nach Eigentumsform



Eigentümer sind die zufriedeneren Umzuger (Quelle: Umzugsmonitoring; Foto: Astonishing/photocase.com).

**MEHR STOCKWERKEIGENTUM.** Jeder fünfte Haushalt wechselt in der Schweiz im Durchschnitt innerhalb eines Jahres die Wohnadresse. In den wenigsten Fällen weisen die Statistiken aber die Hintergründe dazu aus. «Umzugsmonitoring» hat deshalb für die jüngste Studie 9000 Fragebogen ausgewertet. Davon stammen rund 5000 von früheren Umzugerbefragungen aus den Jahren 2010 und 2011, durch die Umfrage 2012 kamen mehr als 4000 dazu. Die Fragebogen wurden in 127 Gemeinden und Städten der Deutschschweiz ausgefüllt. Die Studie unterscheidet zwischen Hauseigentümern, Stockwerkeigentümern und Mietern, räumlich zwischen Stadt, Agglomeration und Land. In der Schweiz sind gemäss Bundesamt für Statistik

rund 37% aller Haushalte von den Eigentümern bewohnt, davon sind etwa zwei Drittel Hauseigentümer und ein Drittel Stockwerkeigentümer – wobei das Stockwerkeigentum in den letzten Jahren in der Schweiz rasant an Bedeutung gewonnen hat: Die Anzahl Wohnungseigentümer ist innerhalb von zehn Jahren um 57% gewachsen.

**HOHER NEUBAUANTEIL.** Durch die neuste Studie von «Umzugsmonitoring» wird schnell ersichtlich, dass Eigentümer sesshafter sind als Mieter. Bei den Zuzüglern in die Stadt machen sie lediglich 9% aus, auf dem Land immerhin 27%. Auch hier wird klar, dass bei den Eigentümern die Stockwerkeigentümer eine immer grössere Rolle spielen. Zwischen 37% (Agglomeration) und 48% (jeweils

Stadt und Land) aller Hauseigentümer ziehen in einen Neubau. Beim Stockwerkeigentum ist dieser Anteil in der Stadt höher, dort liegt er bei 57%, in der Agglomeration bei 42%, auf dem Land bei 45%. Bei den Mietern zieht demgegenüber die grosse Mehrheit der Haushalte in ein bestehendes Objekt.

**KOMPROMISSLOSE EIGENTÜMER.** Umziehende Familien erwerben oft Hauseigentum (27%), bei Paaren ohne Kinder sind es 9%, bei Einpersonenhaushalten 10%. Der Kauf oder Verkauf von Wohneigentum hat für Familien eine deutlich grössere Relevanz als für Paare ohne Kinder oder Einpersonenhaushalte. Für viele Familien ist die Unzufriedenheit mit dem bisherigen Wohnobjekt ein wichtiger Grund, die Adresse zu wechseln. Bei

ANZEIGE



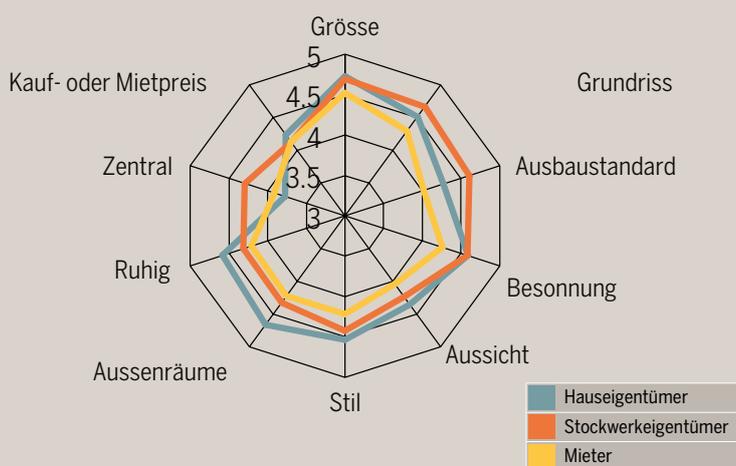
## Ihre Schlüsselfigur im Immobilienportfolio!

Unsere Kompetenzen im Portfoliomanagement:  
 Portfoliostrategien / Portfoliomanagement / Geschäftsführung von Immobiliengesellschaften



www.markstein.ch

## Periurban-ländlich



Paaren ohne Kinder gibt vor allem die Veränderung der Haushaltsform den Ausschlag (man zieht zusammen), bei Einpersonenhaushalten ist es die Neuausrichtung im Job oder in der Ausbildung. Wohin die Haushalte ziehen, entscheidet sich durch die sogenannten

neten Rolle, das hat bereits die letztjährige Auswertung der Umzugerbefragung gezeigt.

**EIGENTÜMER NICHT GENERELL EINKOMMENSSTÄRKER.** Die Befragung der umziehenden Haushalte hat weiter gezeigt, dass

» Die Auswertung zeigt: Eigentümer sind sowohl in der Stadt wie auf dem Lande deutlich zufriedener als die Mieter.«

Wohnpräferenzen. Eigentümer sind bei der Wahl anspruchsvoller. Diese sogenannten kompromisslosen Eigentümer, die klare Vorstellungen von den Vorteilen ihrer neuen Adresse haben, bewerten jeweils diverse Wohnortfaktoren und Wohnobjekteigenschaften als überdurchschnittlich wichtig: beispielsweise das Bildungsangebot, den Ausländeranteil, die Sicherheit, die Kinderbetreuung, das Kultur- und Sportangebot, die Erschliessung sowie die Zentralität. Die Steuerbelastung spielt eine untergeordnete

Rolle, das hat bereits die letztjährige Auswertung der Umzugerbefragung gezeigt. Eigentümer nicht generell einkommensstärker sind als Mieter. Der Anteil zuziehender Haushalte mit einem monatlichen Bruttoeinkommen ab 10 000 CHF ist im urbanen Raum bei Haus- und Stockwerkeigentümern höher als bei Mietern. Im ländlichen Raum aber ist die Situation eine andere: Zwar sind hier Hauseigentümer nach wie vor generell einkommensstärker, der Anteil Stockwerkeigentümer und Mieter in der höheren Einkommenskategorie ist jedoch gleich gross.

**STOCKWERKEIGENTUM MEHR ALS NUR ALTERNATIVE.** Schliesslich sind die Verantwortlichen von «Umzugsmonitoring» der Frage nachgegangen, wie zufrieden die Haushalte nach dem Umzug mit ihrem Objekt sind. Die Auswertung zeigt: Eigentümer sind sowohl in der Stadt wie auf dem Lande deutlich zufriedener als die Mieter, Stockwerkeigentümer wiederum bewerten ihre Wohnsituation generell gleich gut wie Hauseigentümer. Für viele Eigentümer ist Stockwerkeigentum die Wunschlösung und nicht nur die zweitbeste, erschwinglichere Alternative zu Hauseigentum. Zur hohen Zufriedenheit der Stockwerkeigentümer tragen vor allem die architektonischen Eigenschaften des Objekts (Grundriss und Ausbaustandard) bei. Diese werden teilweise deutlich besser bewertet als bei Mietern und – was erstaunt – sogar deutlich besser als bei Hauseigentümern. ●

### «UMZUGSMONITORING

Der Verein «Umzugsmonitoring» ist ein Spin-off des Instituts für Betriebs- und Regionalökonomie IBR der Hochschule Luzern – Wirtschaft und entstand aus dem Forschungsprojekt «Wohnpräferenzen». Ziel ist es, die Wohnpräferenzen der Schweizer Haushalte systematisch zu erforschen. «Umzugsmonitoring» bietet allen Gemeinden, Städten und Regionen der Deutschschweiz die Möglichkeit, an der jährlich stattfindenden Umzugerbefragung teilzunehmen. Info: [www.umzugsmonitoring.ch](http://www.umzugsmonitoring.ch).

SCHWEIZ

**EIGENTUMS-  
WOHNUNGEN  
WERDEN GÜNSTIGER**

Der ImmoScout24-IAZI-Immobilienindex zeigt im August bei den Eigentumswohnungen eine leichte Abwärtsbewegung. Als Grund für die gesunkenen Angebotspreise werden die strengereren Richtlinien für Kreditnehmer vermutet. Der Index für Eigentumswohnungen schliesst im Monatsvergleich mit einem Minus von 1,9% ab. Einfamilienhäuser zogen mit einem Plus von 0,2% leicht an.

**LEICHT HÖHERE  
LEERWOHNUNGS-  
ZIFFER**

Gemäss Bundesamt für Statistik standen am Stichtag 1. Juni 2013 in der Schweiz 40 010 oder 0,96% aller Wohnungen leer. Im Jahr 2012 zählte man 38 920 Leerwohnungen (0,98%). Unter den Grossregionen verzeichneten insbesondere die Genferseeregion, die Ostschweiz und Zürich eine Zunahme der leer stehenden Wohnungen. In der Grossregion Espace Mittelland nahm der Leerstand im Vergleich zum Vorjahr am stärksten ab. Die Zahl der unbewohnten Neuwohnungen stieg innert Jahresfrist um 1170 Einheiten (23,5%) auf 6130 an. Mit 31 670 leer stehenden Mietwohnungen erhöhte sich der Leerwohnungsbestand bei den Mietwohnungen im Vergleich zum Vorjahr leicht um 750 Einheiten (2,4%). Die Zahl der leer stehenden und zum Kauf angebotenen Wohnungen stieg innert Jahresfrist um 340 Einheiten oder 4,2% auf insgesamt 8340 Einheiten.

**STROM WIRD TEURER**



Ein Durchschnittshaushalt bezahlt im nächsten Jahr mit durchschnittlich 19,7 Rappen pro Kilowattstunde (Rp./kWh) gut 1% mehr als im laufenden Jahr. Die Tarifierhöhungen werden in erster Linie durch die Netznutzungstarife und die kostendeckende Einspeisevergütung verursacht, die um durchschnittlich 0,7 bzw. 0,15 Rp./kWh steigen. Demgegenüber sinken die durchschnittlichen Energietarife um 0,5 Rp./kWh und die Abgaben und Leistungen an Gemeinwesen bleiben auf 1 Rp./kWh. Für einen durchschnittlichen mittleren Betrieb heben sich die Erhöhungen und Senkungen gegenseitig auf.

**30 BESTE ARBEIT-  
GEBER GEKÜRT**

In Zürich erhielten Anfang September die 30 besten Arbeitgeber der Schweiz eine Auszeichnung. Die Swiss Arbeitgeber Award-Trophäen gingen an das Hotel Hof Weissbad, die Informatikfirma Netcetera AG sowie an das Bauunternehmen Sada AG. Die Auszeichnung «Aufsteiger des Jahres» hat das Hotel Kongress + Kursaal Bern AG / Hotel Allegro Bern AG entgegennehmen dürfen. Die Rangierung basiert auf den drei Dimensionen Gesamtzufriedenheit mit der Arbeitssituation, Commitment gegenüber dem Arbeitgeber sowie dem Arbeitsklima.

**BAUHAUPTGEWERBE  
AUF DER BREMSE**

Die nominellen Umsätze im Bauhauptgewerbe betragen im zweiten Quartal 2013 rund 5,2 Mrd. CHF. Das entspricht einer minimalen Steigerung von 0,8% gegenüber dem Vorjahresquartal. Dies geht aus der neuesten Quartalsstatistik des Schweizerischen Baumeisterverbandes hervor. Die Bautätigkeit war auch im zweiten Quartal teilweise durch die Witterung beeinträchtigt. Zudem erlauben die knappen Kapazitäten derzeit keine grossen Zuwächse, weshalb keine grössere Steigerung zu verzeichnen war. Dank voller Auftragsbücher, vor allem im Wohnungsbau, bleiben die Aussichten intakt. Anders sieht die Lage in den Bergregionen aus. Die Annahme der Zweitwohnungsinitiative sowie die restriktive Praxis des Bundesgerichts trüben die Aussichten massiv.

**EINFAMILIENHAUS  
BLEIBT BELIEBT**

Herr und Frau Schweizer lieben freistehende Einfamilienhäuser und Attikawohnungen. Dies hat eine User-Umfrage von ImmoScout24 ergeben. 65% der Teilnehmer würde dabei das Zuhause eher kaufen statt mieten. Wenig bis keine Zustimmung erhielten die Souterrain-Wohnung und das Reihenhäus.

**PRODUKTIONSRÜCK-  
GANG IM SCHWEIZER  
BAUGEWERBE**

Gemäss den provisorischen Ergebnissen des Bundesamtes für Statistik ist die Produktion im Baugewerbe im 2. Quartal 2013 gegenüber dem Vorjahresquartal um

1,9% gesunken. Der Umsatz ist um 1,2% zurückgegangen. Der Hochbau erzielte im 2. Quartal 2013 einen Produktionsanstieg von 1,3% gegenüber dem entsprechenden Vorjahresquartal; der Tiefbau verzeichnete dagegen einen Rückgang (-2,9%). Auch beim sonstigen Baugewerbe ist die Produktion gesunken (-2,8%).

**ERWEITERUNG  
KUNSTHAUS ZÜRICH  
VERZÖGERT SICH**



Nachdem das Baurekursgericht der Stiftung Archicultura die Rekurslegitimation abgesprochen hat, zieht diese den Rekurs nun ans Verwaltungsgericht weiter. Die Bauherrschaft bedauert dieses Vorgehen. Durch den Weiterzug ist mit einer Verzögerung des Baubeginns zu rechnen.

**SEITWÄRTS-  
BEWEGUNG VON  
ANLAGEIMMOBILIEN**

Der von KPMG Schweiz erhobene «Swiss Real Estate Sentiment Index» signalisiert für die kommenden zwölf Monate eine generelle Abflachung bei Anlageimmobilien. Wohnimmobilien und Liegenschaften an zentralen Lagen widerstehen diesem Trend. Ein wesentlicher Grund dafür liegt in der erhöhten Risikoaversion der Marktteilnehmer. Ebenfalls ins Bild passt, dass mit 53%



## 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](http://www.raiffeisen.ch/kmu)

**Wir machen den Weg frei**

**RAIFFEISEN**

nun mehr als die Hälfte aller Umfrageteilnehmer für die kommenden zwölf Monate eine Erhöhung des Marktrisikos erwartet (2012: 39%). Insbesondere Zinsrisiken, die europäische Schuldenkrise sowie schärfere Regulierung werden als mögliche Gefahrenherde identifiziert. Eigentliche Immobilienrisiken werden hingegen als weniger bedrohlich eingestuft. Aufgeschlüsselt nach Teilnehmergruppen ist zu beobachten, dass vor allem die Bewerter mit höheren Risiken rechnen.

### FÜR MEHR WOHNQUALITÄT IN BIEL

In den letzten Jahren hat die Stadt Biel massive Investitionen in die Aufwertung des öffentlichen Raumes getätigt. Ein Teil der privaten Liegenschaftsbesitzer hat sich dieser Dynamik bisher verschlossen. Die teilweise verwahrlosten Liegenschaften beeinträchtigen das Stadtbild und schwächen die soziale Durchmischung. Mit der Kampagne «Engagement!» geht der Gemeinderat in die Offensive. Jene Projekte von Liegenschaftseigentümern sollen ausgezeichnet werden,

die sinnvolle Sanierungen, Erneuerungen oder Ersatzinvestitionen vornehmen und so den Wohn- und Lebensstandort Biel stärken. Eine Jury unter dem Vorsitz des Stadtpräsidenten und bestehend aus Experten aus den Bereichen Architektur und Immobilienwirtschaft wird in Zukunft einmal im Jahr die drei besten Projekte plus den Bieler Investor des Jahres auswählen. Gleichzeitig werden die gezielten Kontrollen der Baupolizei bei vernachlässigten Objekten intensiviert.

ein Konkursverfahren gelöscht werden, ist rückläufig. Die Anzahl der eigentlichen Insolvenzen (Konkurseröffnungen infolge Überschuldung) ist in den ersten acht Monaten um knapp 3% gestiegen.

### ERNST SCHWEIZER AG AUSGEZEICHNET

Auf dem Bundesplatz in Bern wurde im Rahmen einer feierlichen Veranstaltung zum zweiten Mal der Family Business Award verliehen. Unter Beisein von rund 200 Vertretern aus Wirtschaft und Politik erhielt das Familienunternehmen Ernst Schweizer AG mit Sitz in Hedingen als einer von drei Finalisten eine Auszeichnung. Alle drei Familienunternehmen überzeugten durch die langfristige Ausrichtung ihrer Unternehmensstrategie und den Fokus auf eine ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltige Unternehmenskultur.



Hans Ruedi Schweizer, Unternehmensleiter der Ernst Schweizer AG, bei der Preisübergabe durch Morten Hannesbo (links), CEO AMAG, und Martin Haefner (rechts), Verwaltungsratspräsident AMAG.

### SAISONBEDINGTER RÜCKGANG DER NEUGRÜNDUNGEN

Im August ging die Anzahl Firmenneueintragungen gegenüber dem Vormonat deutlich zurück. Dies ist eine normale Entwicklung, die auf die Sommerferien zurückzuführen ist. Der Rückgang gegenüber dem Monat Juli beträgt zwischen 25% und 30%, gegenüber dem laufenden Jahr sogar knapp 34%. In den ersten acht Monaten liegt die Anzahl Neueintragungen knapp über dem Vorjahr. Da gleichzeitig 3,4% weniger Firmen aus dem Handelsregister gelöscht worden sind, resultiert ein Nettowachstum von 7834 Firmen, 18,5% mehr als im Vorjahr. Es scheint, als ob die von den kantonalen Handelsregistern durchgeführten Bereinigungsaktionen ihren Höhepunkt überschritten haben. Im Gegensatz zu den Neueintragungen ist bei den Firmenkongkursen kein einheitlicher Trend sichtbar. Die Anzahl jener Firmen, die von den Handelsregistern aufgrund von Mängeln in der Organisation (Art. 731b OR) über

### HISTORISCHES HOTEL DES JAHRES

Der Gasthof zum Hirschen in Oberstammheim wird mit dem Preis «Historisches Hotel des Jahres 2014» geehrt. Diese Auszeichnung wird jedes Jahr an gastgewerbliche Betriebe für die Erhaltung

ANZEIGE



### Weiterbildung auf Hochschulniveau

#### Master of Advanced Studies (MAS)

Real Estate Management (Immobilienökonomie)

neu mit zwei Vertiefungsrichtungen: Portfoliomanagement und Valuation

#### Zertifikatslehrgänge (CAS)

Immobilienanalyse (neu) | Immobilienbewertung | Immobilienentwicklung | Immobilienmanagement (neu)

FHS St. Gallen, Weiterbildungszentrum WBZ-FHS, 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](http://www.fhsg.ch)

und Pflege historischer Bausubstanz verliehen. Sie wird getragen von ICOMOS Suisse, der Landesgruppe des Internationalen Rats für Denkmalpflege, in Zusammenarbeit mit GastroSuisse, HotellerieSuisse und Schweiz Tourismus. Den Spezialpreis 2014 erhält das Hotel Paxmontana in Flüeli-Ranft für seine «mutige und langfristige Investition, die Kohärenz und Methodensicherheit».



## UNTERNEHMUNGEN

### ERGEBNIS-STEIGERUNG DER ZUG ESTATES GRUPPE

Im 1. Halbjahr 2013 steigerte die Zug Estates Gruppe ihren Betriebsertrag um 10,7% auf 28,8 Mio. CHF (Vorjahresperiode: 26,0 Mio. CHF). Das operative Betriebsergebnis vor Neubewertung konnte um 23,7% auf 17,2 Mio. CHF gesteigert werden. Das Betriebsergebnis (EBIT) verzeichnete aufgrund des mit 15,7 Mio. CHF um 5,3 Mio. CHF höheren Erfolges aus Neubewertung eine Zunahme um 38,7% auf 31,1 Mio. CHF. Der Konzerngewinn betrug 25,2 Mio. CHF (Vorjahresperiode: 17,5 Mio. CHF). Die Gruppe hat im ersten Halbjahr 45,1 Mio. CHF in die Weiterentwicklung des Immobilienportfo-

lios investiert. Zusätzlich zu diesen Investitionen erhöhte sich der Marktwert der Renditeliegenschaften netto um 15,7 Mio. CHF. Das Immobilienportfolio umfasste Ende Juni 14 Renditeliegenschaften, eine Renditeliegenschaft im Bau und ein Entwicklungsareal. Hinzu kommen sechs vorwiegend durch den Geschäftsbereich Hotel & Gastronomie betrieblich genutzte Liegenschaften.

### GROSSAKTIONÄRE REDUZIEREN ENGAGEMENT AN IMPLERIA

Zwei der Grossaktionäre von Imperia, Ammann Group und Rudolf Maag, haben Teile ihrer Aktienbeteiligungen erfolgreich am Markt platziert. Das Kaufinteresse für die zum Kauf stehenden Aktienpakete im Umfang von rund 9% des Imperia-Aktienkapitals war gross. Die Transaktion war dementsprechend überzeichnet.

### SPS MIT DEUTLICHER GEWINNSTEIGERUNG

Swiss Prime Site AG (SPS) erzielte im ersten Halbjahr 2013 eine Gewinnsteigerung von 25,0% auf 222,3 Mio. CHF sowie eine Erhöhung des EBIT um 15,0% auf 331,7 Mio. CHF. Der Halbjahresabschluss per 30. Juni 2013 enthält die Zahlen der im Herbst 2012 übernommenen Wincasa AG. Der Gewinn pro Aktie nahm gegenüber der Vorjahresperiode von 3.27 CHF um 12,8% auf 3.69 CHF zu. Das Management bestätigt den positiven Ausblick für das Geschäftsjahr 2013. Mit ihrem breit gestreuten Immobilienportfolio von 8,9 Mrd. CHF und den ergänzenden Aktivitäten in den Bereichen Immo-

biliendienstleistungen, Retail und Gastro sowie Leben und Wohnen im Alter ist SPS breit positioniert. Für das Geschäftsjahr 2013 rechnet SPS mit höheren EBIT- und Gewinnzahlen als im Vorjahr sowie einer Ertragsausfallquote von 5,5% bis 7,0%.

### LEDERMANN IMMOBILIEN PLANT BÖRSENGANG

Die Ledermann Immobilien AG beabsichtigt die Kotierung ihrer Aktien an der SIX Swiss Exchange. Im Rahmen eines Initial Public Offering (IPO) sollen neu zu emittierende Aktien der Gesellschaft dem Publikum angeboten und deren Erlös für die Unterstützung der Wachstumsstrategie verwendet werden. Ledermann Immobilien AG ist eine Immobiliengesellschaft, die vorwiegend Wohnliegenschaften an guten Lagen in ausgewählten Kreisen der Stadt Zürich sowie in stadtnahen und weiteren aufstrebenden Zürcher Gemeinden besitzt und bewirtschaftet. Das Unternehmen besteht aus den beiden Geschäftsbereichen Portfoliomanagement und Bewirtschaftung sowie Bauerneuerung. Im Rahmen des geplanten Börsenganges wird ein Bruttoemissionserlös von bis zu 130 Mio. CHF angestrebt. Ledermann Immobilien beabsichtigt, den Nettoerlös des geplanten IPO zur Unterstützung der Wachstumsstrategie des Unternehmens zu verwenden und den Handlungsspielraum zu vergrössern: für die Fertigstellung der laufenden und bereits geplanten Projekte, für den Erwerb neuer Liegenschaften sowie für die Entwicklung für Dritte. Zudem

soll ein Teil des Nettoerlöses zur Stärkung der Bilanz eingesetzt werden.

### PORTA MONDIAL KOMMT IN DIE SCHWEIZ

Das international tätige Immobilien-Franchise-System Porta Mondial AG eröffnet in der Poststrasse 16 in St.Gallen den ersten Standort in der Schweiz. Unter der Regionalmarke «Porta Mondial Swiss» plant Master-Franchisepartner Peter Bischoff für die gesamte Schweiz mittelfristig rund 15 Immobilienshops, die von selbstständigen Franchisepartnern betrieben werden sollen. Zusätzlich zu der Masterlizenz Schweiz hat der Unternehmer auch die Lizenz für Vorarlberg und Liechtenstein erworben. Porta Mondial Vorarlberg wird zunächst über das Büro St.Gallen geführt, bis Ende 2014 plant der Franchiseunternehmer auch im westlichsten Bundesland Österreichs die Eröffnung eines eigenen Immobilienshops.

### CS REF GREEN PROPERTY ÜBERNIMMT ZENTRUM WALLISELLEN

Der Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund Green Property kauft von Allreal die Überbauung «Zentrum Wallisellen» für 126,5 Mio. CHF. Das Wohn- und Geschäftshaus am Bahnhof umfasst rund 20 000 m<sup>2</sup> Mietfläche. Die zwei viergeschossigen Bauten wurden 2010 fertiggestellt und sind nach Minergie-Standard zertifiziert. Mit dem Kauf umfasst das Portfolio des Fonds 14 Liegenschaften.

## FORTIMO VERDIENT MEHR

Der Reingewinn der St.Galler Immobilienentwicklerin Fortimo Group AG ist von 4, 85 Mio. CHF in der Vorjahresperiode auf 5.29 Mio. CHF im 1. Halbjahr 2013 gewachsen. Der Wert der bilanzierten Entwicklungsliegenschaften stieg von 193.2 Mio. CHF per Ende 2012 auf 204.7 Mio. CHF.

## IMMOFONDS ERHÖHT KAPITAL

Im Geschäftsjahr 2012/13 setzte Immofonds seine Strategie der Optimierung und Erneuerung des Bestan-

des der Wohnliegenschaften fort. Der Fonds hat die Marktsituation genutzt, um Liegenschaften mit zu geringen Zukunftschancen in Basel, St.Gallen und Weinfelden zu verkaufen. Aus dem Verkauf der Liegenschaften und weiterer vier Stockwerkeinheiten in Allschwil resultierte ein Erlös von 36,9 Mio. CHF und ein Nettogewinn von 6,8 Mio. CHF. Den Erlös investierte Immofonds per 1. Juli 2013 in ein grösseres Portfolio von vier Liegenschaften in der Region Zug sowie 15,7 Mio. CHF in laufende und neue Bauprojekte. Insgesamt hielt der

Fonds am Ende der Berichtsperiode 121 Liegenschaften in 57 Schweizer Ortschaften, wobei 89% auf Wohnliegenschaften entfielen. Das Nettofondsvermögen blieb mit 892,7 Mio. CHF auf dem Niveau des Vorjahres.

## PERSONEN

### NEUER PRÄSIDENT DER MOBIMO

Die Mobimo Holding AG hat anlässlich ihrer Verwaltungsratssitzung ihren bisherigen Vizepräsidenten Georges Theiler zum neuen Verwaltungsratspräsidenten der Gesellschaft ernannt. Die Stabübergabe steht in Zusammenhang mit der erfolgten Ankündigung des geplanten Börsengangs der Ledermann Immobilien AG, dessen Gründer und Inhaber Urs Ledermann seit 2003 als Verwaltungsrat und seit 2008 als Präsident des Verwaltungsrates der Mobimo Holding AG wirkt. Ledermann wird noch bis zum Ende seiner einjährigen Amtsdauer bzw. bis zur nächsten Generalversammlung als Verwaltungsrat ohne Mitgliedschaft in Komitees zur Verfügung stehen. Georges Theiler ist dipl. Betriebsingenieur ETH. Im Jahr 2011 wurde er als Vertreter des Kantons Luzern in den Ständerat gewählt.

Unternehmen deshalb per Ende Februar 2014 verlassen. Benjamin Wittwer leitet seit 2009 und bis zu seinem Stellenantritt bei Bauenschweiz per 1. März 2014 als Generalsekretär der Baudirektion des Kantons Zürich die Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz BPUK. Sandra Burlet, bisherige Leiterin Projekte und Kommunikation Bauenschweiz, wurde zur stellvertretenden Direktorin ernannt.



### NEUES VERMARKTUNGSTEAM BEI BDO REGION MITTELLAND



Jürg Kocher hat Anfang Juli die Leitung des Bereiches Immobilienvermarktung bei BDO in der Region Mittelland übernommen. Der diplomierte Immobilienhändler und erfahrene Immobilienfachmann war zuletzt verantwortlicher Transaktionsmanager für die Region Mitte und West-

ANZEIGE



## Weiterbildung Immobilienmanagement

- > Immobilienmanagement Sachbearbeiterkurse SVIT
- > Immobilienbewerter/-in eidg. FA
- > Immobilienbewirtschafter/-in eidg. FA
- > Immobilienvermarkter/-in eidg. FA
- > Immobilientreuhänder/-in eidg. Diplom

### **i** Nächste Infoveranstaltungen

Mittwoch, 6. November 2013, 18.00 Uhr,  
Mittwoch, 27. November 2013, 18.00 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, beim S-Bahnhof Bern-Wankdorf

Feusi Bildungszentrum Bern und Solothurn | [www.feusi.ch](http://www.feusi.ch)  
Telefon 031 537 36 36 | [weiterbildung@feusi.ch](mailto:weiterbildung@feusi.ch)



Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft | [www.svit.ch](http://www.svit.ch)



Immobilien- und Bildungskompetenz

schweiz bei einer renommierten Firma in der Region. Er wechselte mit dem ganzen Team per 1. Juli 2013 zur BDO.

## RÜCKTRITT VON HANS-PETER DOMANIG

Der Verband Schweizerischer Generalunternehmer VSGU erhält per Ende Jahr einen neuen Präsidenten. Der amtierende Präsident Hans-Peter Domanig tritt wenige Monate vor Ablauf seiner zweiten Amtsperiode zurück. Die Suche nach einem Nachfolger wird erstmals nicht auf bestehende VSGU-Mitglieder beschränkt, sondern auch auf externe Kandidaten ausgeweitet. Domanig wird sich in Zukunft auf seine Aufgaben als CEO und Delegierter des Verwaltungsrats der Piora Holding AG fokussieren.



## PROJEKTE

### NÄCHSTE SCHRITTE IN ANDERMATT

Die Entwicklung von Andermatt Swiss Alps geht mit dem Spatenstich für das Golf-Clubhaus planmässig weiter. Zudem wurden die Bauarbeiten für das dritte Apartmenthaus in Angriff genommen. Das Hotel The Chedi Andermatt wird in wenigen Wochen dem Hotelbetreiber GHM überge-

ben. Im Spätherbst wird die Aufrichte der benachbarten Residenzgebäude gefeiert und die erste Villa den Besitzern übergeben. In der Skiarena Andermatt-Sedrun sind für kommende Saison erste Neuerungen geplant.



### GRUNDSTEINLEGUNG FÜR DIE STADES DE BIENNE

Anfang September wurde der Grundstein für die Stades de Biemme gelegt. Der multifunktionale Gebäudekomplex ist schweizweit einzigartig: Er vereint unter seinem Dach ein Fussball- und ein Eishockeystadion, ein überdachtes Eisfeld sowie eine Curlinghalle. Zudem stehen Dienstleistungs-, Verkaufs- und Lagerflächen zur Verfügung. Abgerundet wird das Angebot von vier Fussballtrainingsfeldern im Ausserbereich. Die Fertigstellung der Stades de Biemme ist auf die Saison 2015/2016 geplant. Das Projekt wird mittels Public Private Partnership (PPP) finanziert. Die Bausumme beträgt rund 200 Mio. CHF. Die Stadt Biel investiert als öffentliche Partnerin und Bauherrin für den Stadionanteil rund 77 Mio. CHF in das Projekt.



### GRÖSSTE HOLZBAUSIEDLUNG DER ZENTRALSCHWEIZ

Die Zug Estates Gruppe realisiert im «Suurstoffi»-Areal beim Bahnhof Rotkreuz ein integriertes, verkehrsfreies Quartier für 1500 Bewohner und mit etwa 2500 Arbeitsplätzen. In der jetzigen zweiten Realisierungsetappe auf dem Areal entsteht neben einem Bürogebäude eine Wohnsiedlung in besonders umweltfreundlicher Holz-mischbauweise – mit insgesamt 156 Wohnungen das grösste Holzbauprojekt in der Zentralschweiz. Das Investitionsvolumen beträgt 100 Mio. CHF. In neun Gebäuden werden ab 2015 Mietwohnungen mit 1,5 bis 5,5 Zimmern im mittleren Preissegment angeboten.



### WOHNÜBERBAUUNG RIETACHER KÜSNACHT

Am Siedlungsrand von Küsnacht-Itznach entsteht die Wohnüberbauung Rietacher. Ein zentrales Anliegen der privaten Bauherrschaft ist die Schaffung eines gesunden Wohnumfeldes, in welchem schädliche Umwelteinflüsse weitgehend vermieden werden. Unter diesen baubiologischen Prämissen wurden teilweise aufwendige bauliche Massnahmen ergriffen. Aus diesem Grund wird auf die Nutzung von Solarenergie und Photovoltaik verzichtet. Die Überbauung ist nach Minergie zertifiziert, die Wärmeerzeu-

gung erfolgt über Erdwärmesonden und Wärmepumpen.



### IMMOFONDS INVESTIERT IN MURI

Der IMMOFONDS erwirbt in Muri AG ein Areal in unmittelbarer Bahnhofsnähe und realisiert die Wohnüberbauung «Perron West» mit 50 Wohnungen und einem Investitionsvolumen von rund 22 Mio. CHF.



### SIEGERPROJEKT FÜR ÜBERBAUUNG «PAPILLON» IN KÖNIZ

Das Planungskonzept «Papillon» auf der Baulandreserve Ried in Niederwangen bei Köniz nimmt Gestalt an. Für die erste Bauetappe mit rund 400 Wohnungen, die ab 2015 realisiert werden soll, hat die Miteigentümergeinschaft – darunter die Gemeinde Köniz – einen Architekturwettbewerb im Einladungsverfahren durchgeführt. Gewonnen hat diesen die Arbeitsgemeinschaft Blue Architects und Ruprecht Architekten aus Zürich mit ihrem Projekt «Aberot». Die erste Bauetappe umfasst 2,5 von 8 Baufeldern, die unmittelbar an die bestehende Siedlung Ried (West) anschliessen. Geplant

ist der Bau von rund 400 Eigentums- und Mietwohnungen mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt 44 000 m<sup>2</sup>.

### ÜBERBAUUNG IN UITIKON

Im Uitikon ZH haben Ende September Vertreter der Bauherrschaft und der HRS Real Estate AG den Spatenstich zur Überbauung «Sunshine Scenery» vollzogen. An der Gläserenstrasse entstehen in zwei Etappen 76 Eigentumswohnungen. Bezugsbereit sind diese ab Frühling 2015. Bauherrin ist die Kumaro Alpha AG. Entwickelt wurde das Projekt mit einem Investitionsvolumen von rund 100 Mio. CHF von der HRS Real Estate AG, die dieses zugleich als Totalunternehmerin realisieren wird. Das Architekturbüro Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG ist für die Planung zuständig.



### WEITERE BAUETAPPE AM HARD TURM PARK

Die Realisierung der Bebauung Hard Turm Park geht mit der Grundsteinlegung für die dritte Etappe, dem Wohn- und Geschäftshaus an der Pfingstweidstrasse 106, weiter. Halter Entwicklungen aus Zürich realisiert das Projekt zusammen mit der Investorin Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft. Der Bau umfasst rund 5000 m<sup>2</sup> Büro- und Detailhandelsflä-

chen sowie 95 Mietwohnungen. Der Grossverteiler Coop wird im Gebäude eine Filiale eröffnen.

### 3M EMEA ZIEHT NACH LANGENTHAL

3M EMEA GmbH, Tochtergesellschaft des amerikanischen Technologiekonzerns 3M, beabsichtigt, in Langenthal ein neues Kompetenzzentrum für die Produktionsplanung, die Logistik und den Einkauf anzusiedeln. Dazu plant der Geschäftsbereich «Investitionen Dritte» der Mobimo AG unmittelbar neben dem Bahnhof einen Büroneubau. Das dafür vorgesehene Grundstück ist im Besitz der Geiser agro.com AG und Teil eines städtischen Entwicklungsgebietes nördlich des Bahnhofs. Mobimo plant auf dem 2300 m<sup>2</sup> grossen Grundstück die bestehenden Bauten rückzubauen, um den Neubau zu realisieren.

### INTERNATIONAL IVG IMMOBILIEN IN DER KRISE

Das Bonner Immobilienunternehmen IVG befindet sich offenbar bereits seit längerer Zeit in finanziellen Schwierigkeiten. Die Leitung der IVG teilte kürzlich mit, dass ab Oktober dieses Jahres ein Liquiditätsdefizit von rund 120 Mio. EUR entstehen wird, was zu einer existenziellen Bedrohung für das Unternehmen werden könnte. Das Unternehmen arbeitet derzeit an einem Sanierungskonzept, um die drohende Insolvenz abzuwenden. Demnach sollen mehrere Immobilien verkauft, Sparmassnahmen eingeleitet und Verhandlungen mit Gläubigern geführt wer-

den. Falls die Sanierung nicht klappt, drohen den Anlegern massive Verluste.

### ITALIEN KIPPT IMMOBILIENSTEUER FÜR ERSTWOHNSITZ

Die italienische Regierung hat die Abschaffung der umstrittenen Immobiliensteuer beschlossen. Die Steuer auf den ersten Wohnsitz werde ab dem 1. Januar 2014 nicht mehr erhoben. Kompensiert werden sollen die Einnahmeausfälle in Höhe von 4 Mrd. EUR über Kürzungen bei den öffentlichen Ausgaben sowie Steuererhöhungen an anderer Stelle. Die Abschaffung der Steuer gilt als Sieg für den früheren Regierungschef Silvio Berlusconi und sein Parteiumfeld. Berlusconi hatte im Wahlkampf für die Parlamentswahl im Februar die Abschaffung der Steuer und sogar die Rückzahlung der Gelder versprochen.

### WOLKENKRATZER DES JAHRES



Absolute World Towers (Foto: Edward Mahnic)

Der weltweit beachtete Architekturpreis für Wolkenkratzer, der Emporis Skyscraper Award, geht in

diesem Jahr an die Absolute World Towers im kanadischen Mississauga. Die zwei Türme wurden von einem internationalen Expertengremium aus über 300 Hochhäusern ausgewählt, die mindestens 100 Meter hoch sind und im vorigen Kalenderjahr fertiggestellt wurden. Die Absolute World Towers, die zu einem fünf Gebäude umfassenden Komplex gehören und von den Architekturbüros MAD und Burka Architects entworfen wurden, überzeugten die Jury vor allem durch ihr unverwechselbares Design.

### VERANSTALTUNGEN

#### UMSTRITTENE PRAXIS BEIM GRUNDSTÜCKSKAUF

Eine HEV-Fachveranstaltung thematisiert die «Umstrittene Praxis beim Grundstückskauf: Haftungsausschluss und Abtretung von Mängelrechten». Dienstag, 26. November 2013, 13.30 – 18.00 Uhr, anschliessend Apéro riche. Kongress- und Kirchgemeindehaus, Liebestrasse 3, Winterthur. Referenten sind: Prof. Dr. Hubert Stöckli, Uni Freiburg, Dr. iur. Wolf S. Seidel, Priora, Dr. iur. Thomas Siegenthaler, HEV Region Winterthur, René Biber, Notariatsinspektorat. Der Anlass ist kostenlos. Informationen und Anmeldung: [www.hev-winterthur.ch](http://www.hev-winterthur.ch)

#### FIRMENACHRICHTEN? FÜHRUNGSWECHSEL? PROJEKTE?

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

## UNVERSCHÄMTE FORDERUNGEN LOHNEN SICH

• Haben Sie in Verhandlungen mit potenziellen Auftraggebern schon einmal 10% Provision und verschärfte Exklusivität gefordert? Bei einer Laufzeit von vier Jahren und einem vorgeschlagenen Verkehrswert von 30% unter Markt? Vermutlich nein, denn wer mit derart exorbitanten Forderungen in die Verhandlung geht, bekommt den Auftrag nicht. Meinen wir. Warum eine derartige Argumentation aber durchaus sinnvoll sein kann, hat Robert B. Cialdini herausgefunden.

Es ist uns nicht bewusst. Es beeinflusst uns. Es löst Reaktionen in uns aus: In jedem Menschen sind feste Verhaltensmuster angelegt. Wer diese kennt, kann sie auf verschiedene Arten zur Beeinflussung anderer nutzen. Denn diese Muster lösen feste Automatismen in uns aus und beeinflussen, wie wir zu unserer eigenen Meinung gelangen. Der US-amerikanische Psychologie-Professor Robert Cialdini hat sieben dieser festen Grundmuster identifiziert, erläutert und durch Versuche bestätigt. Diese sind: Reziprozität, Sympathie, Konsistenz, Kontrast, Knappheit, Soziale Bewährtheit und Autorität.

Lesen Sie hier, wie sich das Thema Reziprozität zielgerichtet als Waffe einsetzen lässt und warum sich unverschämte Forderungen durchaus lohnen können. Ein prima Beispiel, das die obige Vermarkter-Eigentümer-Situation auflöst, ist

das Strafgefangenen-Experiment von Cialdini. Hier wurden Passanten gefragt, ob sie bereit wären, junge Strafgefangene bei einem Tagesausflug in den Zoo zu begleiten. Den Befragten wurde suggeriert, sie wären bei dem Ausflug verantwortlich für eine grössere Gruppe von Strafgefangenen – natürlich ohne geldwerten Vorteil. Dieser Bitte stimmte nur jeder Sechste zu. In einer zweiten Versuchsanordnung wurden andere Passanten um etwas viel Grösseres gebeten: Sie sollten zwei Jahre lang gratis zwei Wochenstunden in Beratungsstellen für junge Strafgefangene arbeiten. Wie erwartet: Diese Bitte lehnten alle Passanten ab. Danach setzten die Forscher nach und fragten die Bereitschaft ab, eine Gruppe jugendlicher Strafgefangener in den Zoo zu begleiten. In dieser Konstellation stimmten immerhin 50% (!), also jeder Zweite, zu.

Die dahinterstehende Taktik ist die Neuverhandeln-nach-Zurückweisung-Taktik, und sie funktioniert über Zugeständnisse. In der ersten Versuchsanordnung wurde nur eine Forderung gestellt, die sich sehr, sehr gross anfühlte. Die zweite Versuchsanordnung arbeitete geschickt mit dem Bedürfnis der Menschen, anderen einen Gefallen zu erweisen. Die zweite Bitte wurde von den Versuchspersonen als Zugeständnis empfunden – und sie reagierten ihrerseits mit einem Zugeständnis. Wie Du mir, so ich Dir: Das funktioniert eben auch

im negativen Sinne richtig gut. Bedeutet für die Akquise: immer darauf achten, dass die echte Forderung an der richtigen Stelle platziert wird.

Besonders in der Verhandlung ist es das «Nein», vor dem die Verhandler am meisten Angst haben und das sie immer versuchen zu vermeiden. Dabei ist das Nein am Ende für etwas Wichtiges gut: Durch das Nein entsteht nämlich das Bedürfnis, etwas mit etwas anderem zu überkompensieren. Deshalb ist es clever, das Nein an der Stelle abzuholen, wo man es gut verschmerzen kann. Warum nicht dem Interessenten das Objekt anbieten, das völlig neben den preislichen und sonstigen Vorstellungen liegt – ihn aber persönlich abzuholen, zu geleiten und wieder nach Hause zu fahren. Jeder würde denken: Der findet mich blöd, weil ich ihm den Nachmittag gestohlen habe. Das stimmt auch ein bisschen. Aber trotzdem ist er mir gewogener als vorher, wenn ich ihm das zwar passende, aber sehr durchschnittliche Objekt zeige – sie-

he die unverschämte Forderung, zwei Jahre lang in einer Beratungsstelle zu arbeiten.

Ein Bekannter hat die «Nachverhandeln nach Zurückweisung»-Taktik vor vielen, vielen Jahren perfektioniert, indem er auf Studentenpartys ausnahmslos jeden weiblichen Gast sehr dreist fragte: «Willst Du mit mir knutschen?» Ge knutscht hat natürlich nicht jede. Aber an der Bar oder auf der Tanzfläche war er der Quotenkönig. Nicht der Schüchternste kommt weiter – Frechheit siegt. ●

\* Robert B. Cialdini, Die Psychologie des Überzeugens, Huber Verlag 2009.



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

# Finanzierung von Erneuerungen

Alle Akteure der Immobilienwirtschaft sind sich einig: Erneuerungen bei Stockwerkeigentumsliegenschaften werden nicht zeitgerecht vorgenommen. Die Gründe dafür sind mannigfaltig. Es fehlt in den meisten Fällen vor allem an den finanziellen Mitteln im Erneuerungsfonds.

## FINANZIERUNGSKONZEPT FÜR DIE IM JAHR 2016 GEPLANTE ERNEUERUNG EINES MEHRFAMILIENHAUSES MIT 37 WOHNUNGEN

Gesamtsanierungskosten 2 908 000 CHF; Stand Ende Ende Dezember 2011

Jahr	Beschrieb	Kostenaufwand / Rückzahlung Darlehen in CHF	Zins auf Fremdkapital 3,5 % in CHF	Äufnung Erneuerungsfonds in CHF	Stand/Entwicklung Erneuerungsfonds in CHF	Entwicklung Fremdfinanzierung in CHF
2011	Restbestand Erneuerungsfonds	–	–	197 000	197 000	–
2012	Äufnung Erneuerungsfonds	–	–	200 000	397 000	–
2013	Äufnung Erneuerungsfonds	–	–	200 000	597 000	–
2014	Äufnung Erneuerungsfonds	–	–	200 000	797 000	–
2015	Äufnung Erneuerungsfonds	–	–	200 000	997 000	–
<b>2016</b>	<b>Gesamtsanierung 2 908 000 CHF abzgl. Fremdfinanzierung 1 800 000 CHF</b>	<b>1 108 000</b>	<b>31 500</b>	<b>200 000</b>	<b>57 500</b>	<b>1 800 000</b>
2017	Rückzahlung Darlehen/Äufnung EF	150 000	57 750	200 000	49 750	1 650 000
2018	Rückzahlung Darlehen/Äufnung EF	150 000	52 500	200 000	47 250	1 500 000
2019	Rückzahlung Darlehen/Äufnung EF	150 000	47 250	200 000	50 000	1 350 000
2020	Rückzahlung Darlehen/Äufnung EF	150 000	42 000	200 000	58 000	1 200 000
2021	Rückzahlung Darlehen/Äufnung EF	150 000	36 750	200 000	71 250	1 050 000
2022	Rückzahlung Darlehen/Äufnung EF	150 000	31 500	200 000	89 750	900 000
2023	Rückzahlung Darlehen/Äufnung EF	200 000	24 500	200 000	65 250	700 000
2024	Rückzahlung Darlehen/Äufnung EF	200 000	17 500	200 000	47 750	500 000
2025	Rückzahlung Darlehen/Äufnung EF	200 000	10 500	200 000	37 250	300 000
2026	Rückzahlung Darlehen/Äufnung EF	200 000	3 500	200 000	33 750	100 000
2027	Rückzahlung Darlehen/Äufnung EF	100 000	1 750	200 000	132 000	–
2028	Äufnung Erneuerungsfonds	–	–	100 000	232 000	–
2029	Äufnung Erneuerungsfonds	–	–	100 000	332 000	–
2030	Äufnung Erneuerungsfonds	–	–	100 000	432 000	–
<b>Total</b>		<b>2 908 000</b>	<b>357 000</b>	<b>3 697 000</b>	<b>432 000</b>	<b>–</b>

BENNO ZOLLER\*

**ZIELKONFLIKTE.** Ein überwiegender Teil älterer Liegenschaften, die im Stockwerkeigentum (STWE) aufgeteilt sind, müssen in den nächsten Jahren grundlegend erneuert und saniert werden, damit die Bausubstanz im Rahmen eines vorgegebenen Erneuerungszyklusses langfristig erhalten werden kann. Aber in eben so vielen Fällen sind die dafür notwendigen Mittel im Erneuerungsfonds nur ungenügend oder gar nicht vorhanden. Die Finanzierung ausserordentlicher Sanierungs- und Erneuerungskosten ist in solchen Fällen nur möglich, wenn alle Stockwerkeigentümer im Verhältnis ihrer Wertquoten zusätzliche Mittel in den gemeinsamen Fonds einzahlen. In vielen Fällen wollen oder können einzelne Stockwerkeigentümer wegen ihren persönlichen Voraussetzungen keine zusätzlichen Mittel einzahlen. Dazu gehören:

- Hohes Alter einzelner Stockwerkeigentümer, die nicht mehr an einer umfassenden Erneuerung interessiert sind.
- Rentner, die nur mit privaten, manch-

mal auch schmerzlichen Einschränkungen zusätzliche finanzielle Mittel aufbringen können.

- Finanzielle Probleme einzelner Stockwerkeigentümer, die einfach nicht in der Lage sind, grosse Nachschusszahlungen zu leisten.
- Stockwerkeigentümer, die grundsätzlich die Meinung vertreten, dass gesamtszyklische Erneuerungen nicht notwendig sind, sondern eben nur dann repariert werden soll, wenn auch etwas defekt ist, und so eine dringende Gesamterneuerung verhindern bzw. längerfristig verzögern.

Es gibt wohl noch weitere Gründe, die dazu führen, dass einzelne Stockwerkeigentümer oder Stockwerkeigentümergeuppen eine Gesamterneuerung behindern.

**DIE ÄUFNUNG DES ERNEUERUNGSFONDS.** Der Gesetzgeber sieht vor, dass für künftige Erneuerungen ein Erneuerungsfonds gebildet wird. Die Äufnung ist aber keine Pflicht, und so kann die STWE-Versammlung frei darüber entscheiden, ob diesem

Fonds grössere, kleinere oder eben gar keine Mittel zugewiesen werden. Es ist auch etwas schwierig, Stockwerkeigentümern, die eine neue Wohnung gekauft haben, zu erklären, dass bereits heute für die Erneuerung der allgemeinen Teile in ca. 40 Jahren genügend Geld auf die Seite gelegt werden sollte. In diesem Zusammenhang ist es aber auch fraglich, ob es wirtschaftlich sinnvoll ist, solche immensen Mittel zu äufnen, die schlussendlich zu «mündelsicheren» Bedingungen angelegt werden müssen und nicht anderweitig gebraucht werden können.

Aus dieser Optik heraus bin ich der Meinung, dass neue Finanzierungsmodelle notwendig sind, welche ermöglichen, dass grosszyklische Erneuerungen auch unter Einbezug von Bankdarlehen durchgeführt werden können.

**KONZEPTIDEE.** Die Finanzierung von grossen Erneuerungs- und Sanierungsarbeiten sollte – wie bei Mietliegenschaften – durch anteilige Fremdfinanzierung im Rahmen von 60 bis maximal 65% er-

möglicht werden. Ein solches Darlehen könnte kurzfristig, das heisst innert 15 bis max. 20 Jahren, aus den zukünftigen Einlagen in den Erneuerungsfonds zurückbezahlt werden. Somit müsste der Fonds nur für den Eigenkapitalanteil von ca. 35 bis 40% geäufnet werden. Obwohl wegen der Verpfändung der STWE-Anteile eine direkte Grundpfandsicherheit nicht geboten werden kann, müssten die Darlehensbedingungen sich am Hypothekemarkt orientieren. Als Sicherheit kann unter den heutigen Voraussetzungen «nur» die solidarische Haftung der Stockwerkeigentümer für alle Verbindlichkeiten der Gemeinschaft angeboten werden. Diese solidarische Haftung hätte also auch für das Darlehen Gültigkeit.

**PROBLEMSTELLUNG.** Gespräche mit verschiedenen Banken haben gezeigt, dass sich diese zwar bewusst sind, dass sich – namentlich bei STWE-Liegenschaften – ein gewaltiger Sanierungsstau aufbaut. Die Finanzierungsidee, die wertvermehrenden Investitionen an den gemeinschaftlichen Teilen durch ein Bankdarlehen zu finanzieren, welches durch die Solidarhaftung abgedeckt wird, stösst bei den Banken erwartungsgemäss nicht auf grosse Begeisterung. Zudem wäre es nach Ansicht der Banken unumgänglich, dass der Darlehensvertrag von allen Stockwerkeigentümern unterzeichnet werden müsste, was bedeutet, dass ein einzelner Stockwerkeigentümer die Aufnahme eines Darlehens kurzerhand verhindern könnte. Grundsätzlich sind die Finanzierungsinstitute aber daran interessiert, dass sich etwas bewegt, da schlussendlich der Wert der einzelnen STWE-Einheiten abnimmt, wenn die gemeinschaftlichen Teile und Anlagen nicht rechtzeitig und umfassend erneuert werden.

Aus dieser Situation heraus sind wir gefordert, Ideen und Lösungsansätze zu formulieren, die mittel- bis langfristig das Finanzierungsproblem der Erneuerung beim Stockwerkeigentum lösen.

**LÖSUNGSANSATZ.** Nach heutigem Kenntnisstand müssten in etwa folgende Voraussetzungen Gültigkeit haben:

- Die STWE-Gemeinschaft muss in ihrer rechtlichen Form in die Lage versetzt werden, mit einem qualifizierten

Beschluss ein Darlehen aufzunehmen, ohne dass der Darlehensvertrag von allen Stockwerkeigentümern unterzeichnet werden muss. So kann verhindert werden, dass einzelne Stockwerkeigentümer oder Stockwerkeigentümergruppen eine Erneuerung ver- oder behindern können.

- Es muss eine Möglichkeit geschaffen werden, dem Finanzierungsinstitut eine indirekte Grundpfandsicherheit zu bieten.
- Der Bewirtschafter von Stockwerkeigentum soll als Vertrauensperson direkt die Verwendung des Darlehens überwachen und müsste dafür besorgt sein, dass die Zins- und Darlehensrückzahlungen rechtzeitig erfolgen. Die Bank andererseits müsste prüfen, ob die Tragbarkeit der STWE-Gemeinschaft gegeben ist, und ob die Verwaltung Gewähr bietet, dass die Abwicklung des Darlehensverhältnisses problemlos verläuft.

**SCHAFFUNG EINER INDIREKTEN GRUNDPFANDSICHERHEIT.** Die gesetzliche Möglichkeit zur Sicherstellung der STWE-Beiträge und somit auch der Einlagen in den Erneuerungsfonds gem. Art. 712 i ZGB sind aus heutiger Sicht ungenügend, äusserst kostspielig und insbesondere aufwändig. Hier müsste die gesetzliche Grundlage so angepasst werden, dass auf den jeweiligen Sonderrechten zu Gunsten der STWE-Gemeinschaften im 1. Rang ein gesetzliches Pfandrecht eingetragen wird, welches für alle Verbindlichkeiten (inkl. Einlagen in den Erneuerungsfonds) gegenüber der Gemeinschaft haftet. Dabei wäre mindestens eine 3-Jahresbeitragszahlung abzudecken. Gleichzeitig wäre es notwendig, dass säumige Zahler auf dem Betreibungswege einfacher belangt werden könnten. Bei einem Rechtsvorschlag sollte ein von der Versammlung genehmigtes Budget als Rechtsöffnungstitel verwendet werden können.

Bei dieser Lösung wäre es dann möglich, dem Darlehensgeber die jährlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds bis zur definitiven Darlehensrückzahlung abzutreten. So könnte nebst der solidarischen Haftung zusätzlich eine «indirekte Grundpfandsicherheit» angeboten werden.

**FAZIT.** Sicherlich vertreten einige von Ihnen ganz einfach die Meinung, dass eine solche Finanzierung nicht denkbar ist. Andererseits zeigt die Erfahrung, dass die Finanzierung mittels Nachschusszahlungen aus Gründen der eigenen persönlichen Voraussetzungen und Bedürfnisse der Stockwerkeigentümer vielfach nur in Ausnahmefällen oder allenfalls bei kleineren STWE-Gemeinschaften möglich ist. Deshalb müssen wir uns mit dem Thema einer neuen Finanzierung der Erneuerungen der allgemeinen Teile und Anlagen im Stockwerkeigentum auseinandersetzen – ob wir wollen oder nicht!

Solange es möglich ist, dass einzelne Stockwerkeigentümer durch Nicht-einzahlung der von der Versammlung beschlossenen Nachschusszahlung die Sanierung und Erneuerung verhindern bzw. verzögern können, müssen die heutigen Möglichkeiten als unpraktikabel und teilweise undurchführbar erklärt werden. Wenn wir keine eigene, praktikable und den STWE-Gemeinschaften dienende Lösung finden, so wird früher oder später der Gesetzgeber zwingende Regeln aufstellen müssen, wie und in welcher Höhe ein Erneuerungsfonds zukünftig geäufnet werden muss. ●



**\*BENNO ZOLLER**

Der Autor ist Vizepräsident der Fachkammer Stockwerkeigentum und Geschäftsführer der zoller & partner Immobilien-Management AG in Wil SG.

ANZEIGE

**EINZAHLUNGSSCHEINE.CH**  
Einzahlungsscheine für Mietzinsinkasso

# Büromarkt läuft ins Offside

Auf dem Büroflächenmarkt baut sich ein immer grösseres Überangebot auf. Bisher hat die wenig dynamische, aber stabile Entwicklung der Nachfrage die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage im Zaum gehalten. Die anhaltende Neuproduktion verschärft das Ungleichgewicht.

RED.

**ANGEBOTSÜBERHANG STEIGT.** Die Ausweitung der Büroflächen übersteigt nach wie vor das Volumen, das der Markt zu absorbieren vermag. Der Trend zum Angebotsüberhang ist nicht mehr zu übersehen. Seit bald zwei Jahren steigt das Volumen der zur Vermietung ausgeschriebenen Bestandesflächen. Gemessen am Bestand erreichte das Flächenangebot im 2. Quartal 2013 mit 3,4% bzw. 1,7 Mio. m<sup>2</sup> ein neues Hoch. Bis vor Kurzem vermochte eine stabile, wenn auch wenig dynamische Nachfrage die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage noch überschaubar zu halten. Doch die seit Jahren überdurchschnittlich hohe Flächenausweitung hinterlässt seit einigen Quartalen immer deutlichere Spuren.

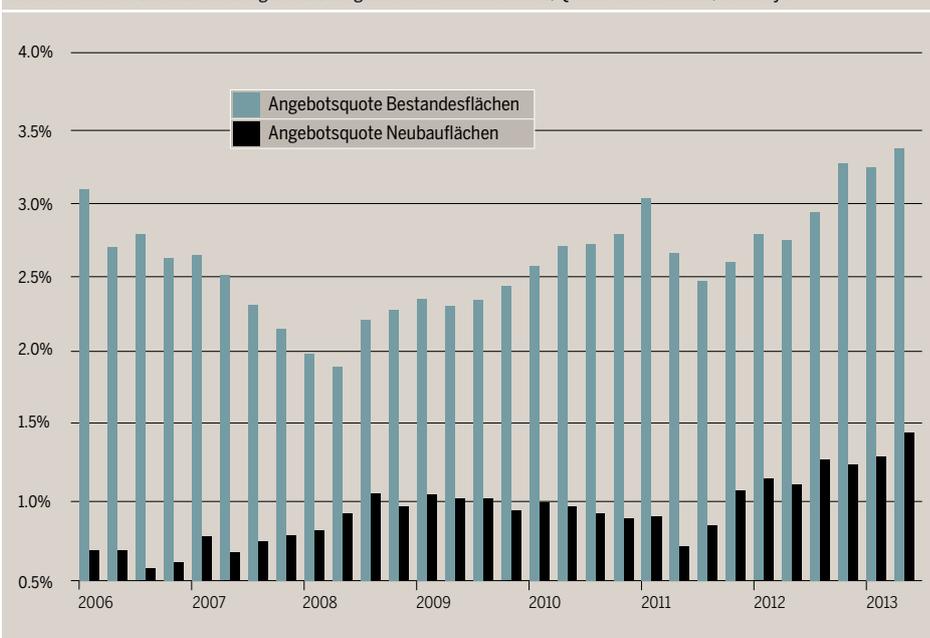
Die trotz der weltweiten Krise überraschend starke Beschäftigungsentwicklung in der Schweiz hätte eigentlich Zeit für eine angebotsseitige Beruhigung gelassen, zumal der Büroflächenmarkt zwischenzeitlich zu einem Mietermarkt mutiert ist. Die Beschäftigungsentwicklung in den klassischen Bürobranchen zeigt sich im 2. Quartal 2013 mit +3,0% im Vorjahresvergleich weiterhin von ihrer robusten Seite. Insbesondere in den Bereichen IT, Unternehmensberatung, Arbeitsvermittlung sowie baunahe Dienstleistungen wurden kräftig Stellen geschaffen. Für das 2. Halbjahr sind die Aussichten gut: Die Anzahl offener Stellen steigt, und die schleichende Zunahme der Arbeitslosigkeit schwächt sich ab. Wir erwarten ein anhaltend positives Wachstum der Bürobeschäftigung, das aber etwas unter den aktuellen 3,0% liegen dürfte. Die Nachfrage nach neuen Büroflächen sollte damit positiv bleiben. Da Unternehmen aber vermehrt auf Flächeneffizienz setzen, dürfte der effektive Flächenbedarf hinter der Beschäftigungsentwicklung zurückbleiben.

## BAUGESUCHE WEITERHIN AUF HOHEM NIVEAU.

Die Gesuchs- und Bewilligungstätigkeit neuer Büroflächen ist seit dem Rekordniveau von 2011 nur begrenzt gesunken und verharrt auf überdurchschnittlichem Niveau. Die baubewilligten Büroflächen übersteigen das langjährige Mittel zurzeit um knapp 20% bzw. 370 Mio. CHF. Die Ursachen dafür liegen in den tiefen Zinsen, im Anlagenotstand institutioneller

## ANGEBOTSQUOTE VON BÜROFLÄCHEN SCHWEIZ

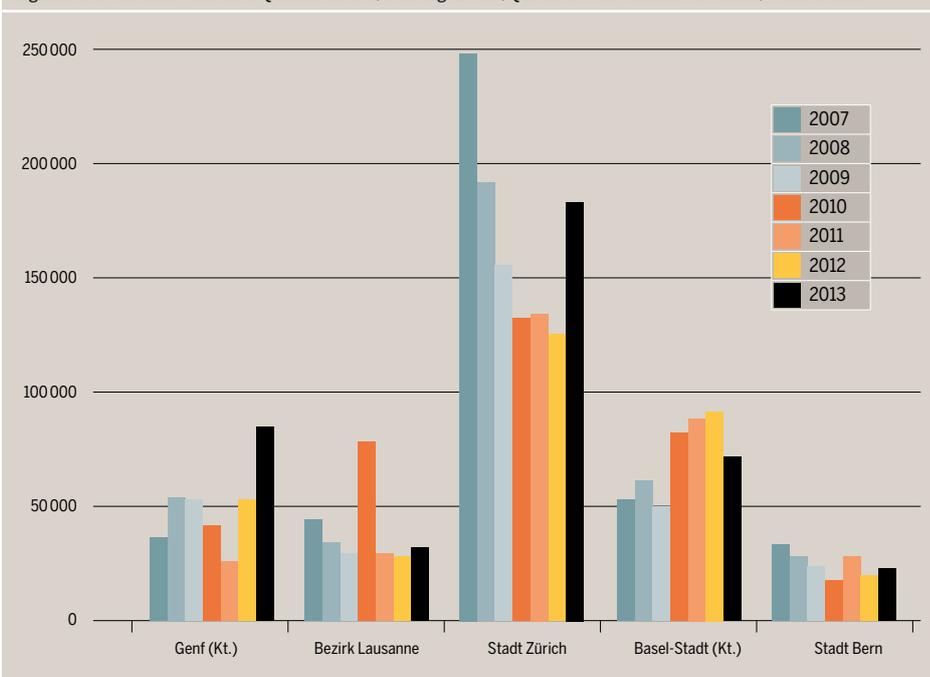
Anteil inserierter Büroflächen am geschätzten gesamten Flächenbestand; Quelle: Credit Suisse, Meta-Sys



Seit 2011 verzeichnet der Büromarkt eine stetige Ausweitung der unvermieteten Flächen.

## LEER STEHENDE BÜROFLÄCHEN IN DEN WIRTSCHAFTSREGIONEN

Regional leer stehende Flächen in Quadratmetern, Stichtag: 1. Juni; Quelle: diverse statistische Ämter, Credit Suisse



Aus dem Umzugstrend in moderne, grosse Flächen ausserhalb der Zentren resultiert ein erhöhtes Flächenangebot in Bestandesliegenschaften. Tendenziell sind es eher die teuren Innenstadtlagen, die vermehrt auf den Online-Portalen ausgeschrieben werden. Diese Nachfrageverschiebung widerspiegelt sich auch in der Preisentwicklung. In Genf und in Zürich steigt die flächengewichtete Bruttomiete beispielsweise seit mehreren Quartalen. Dies dürfte nicht auf ein allgemein gestiegenes Mietpreisniveau, sondern auf das erhöhte Angebot von zentralen und damit teuren Lagen zurückzuführen sein.

Anleger und in veränderten Präferenzen seitens der Nachfrager. Moderne, flexible und gut erschlossene Flächen ausserhalb der Stadtzentren sind derzeit gesucht. Eine verstärkte Konzentration der Unternehmensstandorte und tiefere Mieten sind dabei die Hauptmotive der Nachfrager. Mit dem steigenden Angebot an neuen Flächen hat sich seit einigen Quartalen auch das Angebot im Bestand erhöht. Mit anderen Worten: Die neuen Flächen ziehen die Mieter aus den Bestandesflächen ab, die daraufhin ebenfalls am Markt ausgeschrieben werden. Weil die Besitzer der Bestandesliegenschaften das Nachsehen (in Form von Leerständen) haben, die Neubauf Flächen hingegen mehrheitlich einen reibungslosen Absatz finden, geht das Spiel weiter.

Der Umzugstrend könnte sich aber allmählich abschwächen. Darauf lassen neue Grossprojekte schliessen, die teilweise Mühe bekunden, die Vorvermietungsquoten zu erreichen. Zudem könnte das stetig steigende Flächenangebot von Neubauf Flächen darauf hinweisen, dass auch die Vermietung neuer Flächen nicht mehr ganz so einfach vonstatten geht.

**ÜBERANGEBOT SCHLÄGT SICH AUCH IN DEN LEERSTÄNDEN NIEDER.** In den fünf grössten Schweizer Büroflächenmärkten sind die Leerstände 2013 deutlich gestiegen. Standen 2012 noch 315 000 m<sup>2</sup> Büroflächen leer, waren es 2013 mit 393 000 m<sup>2</sup> rund ein Viertel mehr. Dieser Anstieg lässt sich praktisch in allen fünf Büromärkten beobachten. Einzig in Basel-Stadt wurden we-

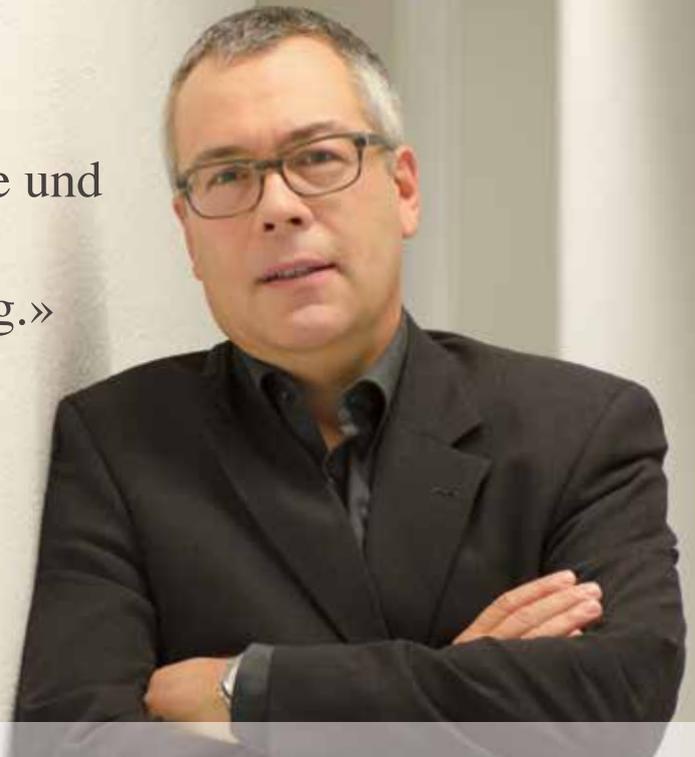
niger Leerstandsflächen gezählt. In der Stadt Bern sind die erhöhten Leerstände ein Ergebnis der starken Flächenausweitung. Dass sich die Leerstände nur geringfügig von 19 000 m<sup>2</sup> auf 23 000 m<sup>2</sup> erhöht haben, weist jedoch auf eine insgesamt stabile Marktsituation in Bern hin. Wie anspruchsvoll das Marktumfeld geworden ist, zeigt sich deutlicher im Kanton Genéve und in der Stadt Zürich, wo markant höhere Leerstandsflächen registriert worden sind (+60% bzw. +47%). ●

Quelle: Credit Suisse, «Swiss Issues Immobilien, Immobilienmonitor 3. Quartal» September 2013.  
Siehe nächste Seite: Entwicklung auf dem Verkaufsflächenmarkt.

ANZEIGE

«Rimo R4 überzeugt uns seit vielen Jahren als stabile und bewährte Lösung für die Immobilienbewirtschaftung.»

**Bruno Riem** Geschäftsführer  
Huwiler Services AG – Ostermundigen



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

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



WEIL SIE ENTSPANNEN  
WÄHREND WIR SANIEREN.

## DIE NAEF GROUP VEREINT DIE GANZE KOMPETENZ DER ROHRINNENSANIERUNG

Die Naef GROUP vereint die weltweit führenden Unternehmen im Bereich Rohrrinnensanierung. Mit ANROSAN verfügt die Naf Tech AG über die weltweit einzige Methode zur rein natürlichen Sanierung von Trinkwasserleitungen. Mit dem PIPEFINDER lassen sich zudem tote Leitungsabschnitte orten. Die HAT-Tech AG ist auf die Sanierung von Fussbodenheizungen spezialisiert. Zusätzliche Dienstleistungen wie der HAT-Service (Unterhalt von Heizsystemen) und das JK-System (nachträgliches Einfräsen von Bodenheizungen), runden das umfassende Dienstleistungsangebot der Naef GROUP ab.

**Gratis-Infoline: 0800 48 00 48 [www.naef-group.com](http://www.naef-group.com)**

## SOLIDE ENTWICKLUNG AM VERKAUFSFLÄCHENMARKT



● Die Entwicklung der Leerstandsflächen zeugt von einem Verkaufsfächenmarkt, in welchem sich Angebot und Nachfrage erstaunlich gut die Waage halten. Viele Investoren halten sich vom Verkaufsfächenmarkt fern, weshalb die erwartete Flächenausweitung nicht wie im Büroflächenmarkt überschiesst. Derweil sind die Detailhändler auf der Nachfrageseite zu stark mit diversen Herausforderungen beschäftigt, um eine Expansionsstrategie zu verfolgen.

Seit rund zwei Jahren bewegt sich die Planung neuer Verkaufsfächen unter Ausklammerung eines Grossprojektes im Bereich des langjährigen Mittels. Im Juli belief sich die Zwölfmonatssumme der baubewilligten Verkaufsfächen auf 690 Mio. CHF und lag damit um 9% unter dem Mittel seit 1994. Nachdem die Jahre 2000 bis 2009 durch eine hohe Flächenausweitung geprägt waren, dominiert seither Zurückhaltung. Weil der Verkaufsfächenmarkt ein flächenmässig klei-

ner und anspruchsvoller Markt ist, sehen viele institutionelle Anleger trotz günstiger Finanzierungsmöglichkeiten und Anlagenotstands von einem Engagement ab. Im Gegensatz zum Büroflächenmarkt führen die tiefen Zinsen damit im Verkaufsfächenmarkt nicht zu Verzerrungen und Fehlallokationen.

Die verhaltene Flächenausweitung bewahrt den Verkaufsfächenmarkt vor Ungleichgewichten, zumal auch auf der Nachfrageseite eine gewisse Zurückhal-

tung zu beobachten ist. Zwar profitiert der Detailhandel vom starken Bevölkerungswachstum sowie von steigenden Reallohnen und Wohnkosteneinsparungen der Eigenheimbesitzer aufgrund der tiefen Zinsen. Doch die Herausforderungen bleiben bestehen: Die Detaillisten kämpfen mit sinkenden Margen, dem Einkaufstourismus und einer von Jahr zu Jahr wachsenden Konkurrenz durch den Online-Handel, was insgesamt die Flächennachfrage hemmt. Immerhin nehmen die Preis-

zugeständnisse an die Konsumenten ab, und der Einkaufstourismus scheint sich auf hohem Niveau zu stabilisieren. Dennoch hat sich das Wachstum der Detailhandelsumsätze im aktuellen Jahr deutlich abgeschwächt. Die Nachfrage nach neuen Verkaufsfächen bleibt damit unter Druck.

2013 wurden in den ausgewiesenen Städten und Kantonen 59 000 m<sup>2</sup> leer stehende Verkaufsfächen gezählt. Gegenüber dem Vorjahreswert von 63 000 m<sup>2</sup> entspricht

dies einer leichten Reduktion – der zweiten in Folge. Das ausgeglichene Ergebnis fusst allerdings auf rückläufigen Leerständen in bloss zwei Kantonen, Basel-Stadt und Waadt, während die Leerstände in allen anderen Verkaufsfächenmärkten, für die Angaben vorliegen, gestiegen sind. ●

# Kündigungsschutz für Parkplätze?

Die Frage, ob ein Mieter eines Park- oder Garagenplatzes über den mietrechtlichen Kündigungsschutz verfügt, hängt im Wesentlichen vom Umstand ab, ob der Parkplatz separat vermietet wurde oder aber zusammen mit einem Wohn- oder Geschäftsraum.

CHRISTOPHER TILLMAN & DANIEL REUDT\* •

**GESONDERT VERMIETETE PARKPLÄTZE.** Die mietrechtlichen Kündigungsschutzbestimmungen der Art. 271 ff. des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) gelten gemäss ausdrücklicher Gesetzesbestimmung nur bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen. Bei einem Parkplatz im Freien handelt es sich schon deshalb nicht um einen Wohn- oder Geschäftsraum, da es bei ihm am Kriterium des «Raumes» fehlt. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung stellen aber auch Einstellplätze in einer Tiefgarage oder eine zum Abstellen von Autos separat vermietete Garagenbox keinen Geschäftsraum im Sinne dieser Bestimmung dar (BGE 125 III 231). Daher sind bei einem gesondert vermieteten Garagen- oder Parkplatz die gesetzlichen Kündigungsschutzbestimmungen für Wohn- und Geschäftsräume nach Art. 271 ff. OR grundsätzlich nicht anwendbar. Der Parkplatz kann somit unter Einhaltung einer zweiwöchigen Frist jeweils auf Ende eines Monats gekündigt werden (Art. 266e OR), sofern die Parteien vertraglich nicht eine längere Frist oder einen anderen Termin vereinbart haben (Art. 266a Abs. 1 OR). Der Vermieter hat in dieser Konstellation auch nicht das amtliche Kündigungsfeld zu verwenden (Art. 266l OR e contrario). Der Mieter hat keine Möglichkeit, die Missbräuchlichkeit der Kündigung geltend zu machen oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses zu beantragen.

**KÜNDIGUNGSSCHUTZ BEI MITVERMIETETEN PARKPLÄTZEN.** Die Bestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen und somit auch die Kündigungsschutzbestimmungen von Art. 271 ff. OR gelten gemäss Art. 253a Abs. 1 OR aber auch für Sachen, die der Vermieter zusammen mit solchen (Wohn- oder Geschäfts-)Räumen dem Mieter zum Gebrauch überlässt. Als mögliche mitvermietete Sachen nennt Art. 1 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) beispielhaft Mobilien, Garagen sowie Autoeinstell- und Abstellplätze. Entscheidend für die Qualifizierung als mitvermietete Nebensache im Sinne von Art. 253a Abs. 1 OR ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung, dass zwischen dem Wohn- oder Geschäftsraum sowie der Nebensache (z. B. der Parkplatz) ein funktioneller Zusammenhang besteht, d. h. die Nebensachen

der Hauptsache funktionell dienen und nur wegen des über diese geschlossenen Mietvertrags zum Gebrauch überlassen werden. Der funktionelle Zusammenhang ergibt sich in der Regel daraus, dass sich die Nebensache in unmittelbarer Nähe des Wohn- oder Geschäftsraumes befindet. Ob der Mietvertrag für den Parkplatz allenfalls später als derjenige über den Wohn- oder Geschäftsraum abgeschlossen wurde, spielt für die Beantwortung der Frage, ob zwischen den beiden Objekten ein funktioneller Zusammenhang besteht, ebenso wenig eine Rolle wie der Umstand, ob für die beiden Objekte ein oder zwei Verträge abgeschlossen wurden. Relevant ist demgegenüber, dass die Vertragsparteien beider Mietverträge die gleichen Personen sind. Liegt ein solcher funktioneller Zusammenhang zwischen einem Parkplatz und dem Wohn- oder Geschäftsraum vor, gelten die mietrechtlichen Kündigungsschutzbestimmungen nach Art. 271 ff. OR auch für die Miete des Parkplatzes.

Damit noch unbeantwortet ist aber die Frage, ob und – gegebenenfalls – unter welchen Umständen ein Mietverhältnis

mular unter Anführung einer Begründung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf den nächstmöglichen Kündigungstermin anzuzeigen. Da in einem solchen Fall die einseitige Vertragsänderung die Kündigung (des Parkplatzes) ersetzt, übernimmt hier die Anfechtungsmöglichkeit der einseitigen Vertragsänderung nach Art. 270b OR die Funktion der Kündigungsschutzbestimmungen der Art. 271 ff. OR. Mithin kann der Mieter im Rahmen der Anfechtung der einseitigen Vertragsänderung die Missbräuchlichkeit der Änderung geltend machen sowie eine Erstreckung des bisherigen Mietvertrags beantragen (BGE 125 III 231).

**BERÜCKSICHTIGUNG DES WILLENS UND DER INTERESSEN DER PARTEIEN BEI SEPARATEN VERTRÄGEN.** Wurde der Mietvertrag für den Parkplatz hingegen in einem separaten Mietvertrag abgeschlossen, ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung der formellen Selbständigkeit der Verträge insoweit Rechnung zu tragen, als dass diesfalls trotz funktionellem Zusammenhang die Kündigung nur des Parkplatzes grund-

» Der Vermieter muss bei der Kündigung eines mitvermieteten Parkplatzes die Mietvertragskonstellation genau prüfen.«

über einen Parkplatz trotz funktionellem Zusammenhang gekündigt werden kann, ohne dass gleich auch der ganze Mietvertrag über den Wohn- oder Geschäftsraum gekündigt werden muss.

**UNZULÄSSIGE TEILKÜNDIGUNG BEI EINEM EINHEITLICHEN MIETVERTRAG.** Ist der Parkplatz Bestandteil der mit einem einheitlichen Mietvertrag über den Wohn- oder Geschäftsraum gemieteten Sache, so ist eine Kündigung nur des Parkplatzes als unzulässige Teilkündigung nichtig. Will der Vermieter in einer solchen Konstellation einen Teil des Mietobjekts, vorliegend den Parkplatz, dem Mieter entziehen, hat er dies – wie bei einer Erhöhung des Mietzinses – dem Mieter mittels einseitiger Vertragsänderung nach Art. 269d Abs. 3 OR auf dem entsprechenden amtlichen For-

sätzlich möglich ist. Die Kündigung muss diesfalls aber – im Gegensatz zum unabhängig von einem Wohn- oder Geschäftsraum vermieteten Parkplatz – mittels amtlichen Formulars erfolgen und unter dem Gesichtspunkt der missbräuchlichen Kündigung im Sinne von Art. 271/271a OR zulässig sein. Diese Möglichkeit der Kündigung (allein) des Parkplatzes gilt jedoch (einschränkend) nur für den Fall, dass mit Blick auf die Interessen der beteiligten Parteien nicht von einem gekoppelten Mietvertrag auszugehen ist, d. h. gemäss dem Parteiwillen, dass der eine Vertrag nicht ohne den anderen bestehen soll und die beiden Verträge somit eine Einheit bilden. Mithin ist bei einem Parkplatz, bei dem zwar ein funktioneller Zusammenhang mit einem Wohn- oder Geschäftsraum besteht, dieser aber in einer separaten Vertragsur-

kunde abgeschlossen wurde, jeweils darauf abzustellen, ob die Parteien ein unterschiedliches Schicksal der beiden Verträge in Kauf genommen haben und ein solches auch mit Blick auf die Interessen der Parteien gerechtfertigt ist. Dies kann sich beispielsweise daraus ergeben, dass der Parkplatz erst später hinzugemietet wurde und für den Mietvertrag des Parkplatzes andere Kündigungsfristen oder -termine vereinbart wurden. Ist jedoch gestützt auf den Willen der Parteien sowie ihre Interessenlage von einem gekoppelten Mietvertrag auszugehen, liegt im Falle der Kündigung (allein) des Mietvertrags über den Parkplatz ebenfalls eine nichtige Teilkündigung vor.

So hat das Bundesgericht unlängst entschieden (BGE 137 III 123), dass ein ausstehender Mietzins für den Parkplatz den Vermieter nicht berechtige, unter Beru-

fung auf den (in diesem Fall gegebenen) funktionellen Zusammenhang wegen Zahlungsverzugs, gleich auch das Mietverhältnis über die Wohnung zu kündigen. Vielmehr hätte gemäss Entscheid des Bundesgerichts der Vermieter aufgrund des von den Parteien den beiden Verträgen durch ungleiche Kündigungsfristen und -termine auferlegten unterschiedlichen Schicksals die formelle Selbständigkeit der Verträge beachten müssen, weshalb der Vermieter nur zur Kündigung des Mietvertrags über den Parkplatz, nicht aber auch desjenigen über die Wohnung berechtigt gewesen wäre.

**ZUSAMMENFASSUNG.** Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Vermieter bei der Kündigung eines mitvermieteten Parkplatzes die Mietvertragskonstellation genau zu prüfen hat und dabei stets

im Hinterkopf behalten sollte, dass dem Schutz des Mieters als «schwächere Vertragspartei» in der Rechtsprechung grosses Gewicht auferlegt wird. Im Zweifelsfall rechtfertigt es sich also, bei einer Kündigung besser einmal zu viel das amtliche Formular zu verwenden, als sich im Nachhinein ein formeller Mangel bei der Kündigung entgegenhalten lassen zu müssen. ●



**LIC.IUR. CHRISTOPHER TILLMAN LL.M.**  
Rechtsanwalt + Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, Legis Rechtsanwälte AG, Zürich, [www.legis-law.ch](http://www.legis-law.ch)



**LIC.IUR. DANIEL REUDT**  
Rechtsanwalt, Legis Rechtsanwälte AG, Zürich, [www.legis-law.ch](http://www.legis-law.ch)

ANZEIGE

## Moderne, flexible und umfassende Immobiliensoftware.



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

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

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

eXtenso IT-Services AG  
Schaffhauserstrasse 110  
8152 Glattbrugg

**extenso**  
Erweitert Ihre Leistung.

# Klippen im Stockwerkeigentum

Leistungen der Stockwerkeigentümergeinschaft (STWEG) an die Stockwerkeigentümer (STWE) sind von der Mehrwertsteuer (MWST) ausgenommen. Die freiwillige Versteuerung dieser Leistungen ist jedoch möglich.

RUDOLF SCHUMACHER\* •

**AUSGENOMMEN.** Der Gesetzgeber hat in Art. 21 Abs. 2 Ziff. 20 des Mehrwertsteuergesetzes (MWSTG) die Leistungen der STWEG an die Stockwerkeigentümer (STWE) von der MWST ausgenommen, soweit die Leistungen in der Überlassung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Gebrauch, seinem Unterhalt, seiner Instandsetzung und sonstigen Verwaltung sowie der Lieferung von Wärme und ähnlichen Gegenständen bestehen. Damit ist auf den von Dritten bezogenen Vorleistungen der Vorsteuerabzug ausgeschlossen (Art. 29 Abs. 1 MWSTG).

Erbringt die STWEG einzelnen STWE oder Dritten Leistungen, die der Gesetzgeber nicht ausdrücklich von der MWST ausgenommen hat, muss die STWEG prüfen, ob die obligatorische Steuerpflicht gegeben ist. Dies ist z. B. dann der Fall, wenn die STWEG auf eigene Rechnung Leistungen erbringt oder Leistungen von Dritten zur Weiterverrechnung an die STWE oder Dritte bezieht, die nicht von der MWST ausgenommen sind (z. B. der Bezug im eigenen Namen und auf eigene Rechnung einer neuen Küche für einen einzelnen STWE). Damit wird die STWEG zum Leistungserbringer (Zwischenhändler) und muss sich, sofern die Voraussetzungen zur obligatorischen Steuerpflicht nach Art. 10 MWSTG (Umsatzgrenze) gegeben sind, als Steuerpflichtiger registrieren.

**NACHTEILE BEI UNTERNEHMERISCHER VERWENDUNG.** Der STWE, der sein Sonderrecht ganz oder teilweise für die unternehmerischsteuerbare Leistungserbringung verwendet, ist auf den Vorleistungen ganz oder teilweise zum Vorsteuerabzug berechtigt. Erfolgt der Leistungsbezug durch die nicht steuerpflichtige STWEG (z. B. Unterhaltsleistungen für die gesamte Immobilie, Strom, Wasser, Wärme, Reinigung usw.), ist der Vorsteuerabzug nicht möglich, da die Weiterverrechnung der bezogenen Leistungen an die STWE die nicht rückforderbare MWST verdeckt einschliesst. Der Ausweis der MWST in den Rechnungen ist der nicht steuerpflichtigen STWEG nicht gestattet (Art. 27 Abs. 1 MWSTG). Damit entsteht für den grundsätzlich zum Vorsteuerabzug berechtigten STWE für seine unternehmerische Verwendung eine



Gemischt genutzte STWEG erfordern eine Klärung und Regelung der MWST-Verhältnisse (Foto: Autor).

Taxe Occulte (Schattensteuer); der Aufwand beträgt z. B. für die Heizkosten 108%. Dieser Nachteil lässt sich eliminieren, wenn die STWEG für die Leistungen an die STWE mit nicht ausschliesslicher Nutzung für private Zwecke nach Art. 22 MWSTG optiert und sich dadurch als Steuerpflichtige registriert. Damit ist der Vorsteueranspruch auf dieser Quote gegeben und die Weiterverrechnung an die STWE mit unternehmerischer Verwendung erfolgt durch offenen Ausweis der MWST. Die STWEG hat die steuerbaren (optierten) Leistungen abzurechnen.

**STOCKWERKEIGENTÜMERREGLEMENT.** Ist im Reglement der STWEG die Problematik der MWST nicht geregelt, hat die Versammlung der STWEG auf Antrag eines STWE mit unternehmerischer Verwendung über eine MWST-Pflicht zu beschliessen. In der Praxis zeigt sich die Schwierigkeit, dass die STWE mit ausschliesslich privater Verwendung (Wohnen) für sich keinen Vorteil in der MWST-Pflicht erblicken können und dadurch die erforderliche Mehrheit bei einer Abstimmung nicht erreicht wird. Als Nachteil werden die solidarische Haftung im Rahmen der einfachen Gesellschaft (STWEG) und der zusätzliche administrative Aufwand geltend gemacht.

Oft lässt sich die Zustimmung und damit die Registrierung trotzdem erreichen, wenn sich der von der Steuerpflicht profitierende STWE mit unternehmerischer Verwendung zur Übernahme der zusätzlichen administrativen Kosten verpflichtet. Bei der Neubegründung von Stockwerk-

eigentum ist die Problematik dahingehend zu lösen, dass im Reglement der STWEG festgelegt wird, dass auf einseitiges Verlangen eines STWE mit unternehmerischer Verwendung die Registrierung der STWEG als MWST-Pflichtige zu vollziehen ist. Bei der Erarbeitung des Nutzungskonzeptes von Immobilien mit nicht ausschliesslicher privater Nutzung (Wohnen) und der Ausarbeitung des Reglements muss dieser Punkt thematisiert bzw. berücksichtigt werden. Ein Kaufinteressent von Stockwerkeigentum, das er nicht ausschliesslich für private Zwecke nutzen wird, will die künftigen Aufwendungen für gemeinsamen Unterhalt und Nebenkosten ohne MWST-Belastung budgetieren. Fallen diese Aufwendungen infolge der fehlenden MWST-Pflicht der STWEG um den Betrag der nicht rückforderbaren MWST höher aus, kann sich dieser Aspekt negativ auf den Kaufentscheid auswirken.

**OPTION.** Die nach Art. 21 Abs. 2 Ziff. 20 MWSTG von der MWST ausgenommenen Leistungen können freiwillig der MWST unterstellt werden (Option), soweit nicht eine ausschliessliche private Nutzung vorliegt (Art. 22 MWSTG). Wählt die STWEG die freiwillige Versteuerung dieser Leistungen, hat sie sich bei der Eidg. Steuerverwaltung (ESTV) als Steuerpflichtige registrieren zu lassen.

**ERNEUERUNGSFONDS.** Hier stellen sich besondere Fragen, soweit die STWEG als MWST-Pflichtige registriert ist. Die separaten STWE in Rechnung zu stellenden

Beiträge in den Erneuerungsfonds gelten als von der MWST ausgenommene Leistungen im Bereich des Geld- und Kapitalverkehrs (Art. 21 Abs. 2 Ziff. 19 MWSTG) und sind somit bei der Einzahlung nicht zu versteuern. Ebenfalls nicht zu versteuern ist der bei der STWEG vorhandene Bestand des Erneuerungsfonds im Zeitpunkt der Unterstellung der STWEG unter die Steuerpflicht. Die steuerpflichtige STWEG kann die auf den Aufwendungen (formell korrekte Rechnungen nach Art. 26 MWSTG vorausgesetzt) ausgewiesene Vorsteuer im Umfang der im Zeitpunkt der Aufwendungen optierten Leistungen an die STWE geltend machen.

Bei Aufwendungen, die durch den Erneuerungsfonds ganz oder teilweise vorfinanziert sind, ist bei der Rechnungsstellung an diejenigen STWE, bei denen für

die grundsätzlich von der MWST ausgenommenen Leistungen optiert wurde, zu beachten, dass die MWST auf dem Bruttobetrag – also vor der Verrechnung mit dem Fondsbestand – zum aktuell gültigen Steuersatz geschuldet und offen auszuweisen ist.<sup>1</sup> Bei der Rechnungsstellung an die STWE, bei denen nicht optiert wurde, ist die auf den Aufwendungen lastende Vorsteuer verdeckt zu überwälzen (kein Hinweis auf die MWST), da diese keinen Vorsteuerabzug vornehmen können.

**ERGEBNIS.** Verwendet ein steuerpflichtiger STWE seinen Miteigentumsanteil (Sonderrecht) ganz oder teilweise für unternehmerische Zwecke und sind seine Leistungen ganz oder teilweise der MWST unterliegend, besteht sein Interesse darin, dass die STWEG für die an ihn

zu erbringenden Leistungen optiert; die STWEG hat sich damit als MWST-Pflichtige registrieren zu lassen. Andernfalls entsteht für diesen Steuerpflichtigen eine wettbewerbsverzerrende Schattensteuer (Taxe Occulte). Die Immobilienentwickler, Investoren und Promotoren wie auch die Notare sind gefordert, diesem Bedürfnis bei der Errichtung des STWEG-Reglements Rechnung zu tragen. ●

<sup>1</sup> Vgl. Beispiel in MWST-Branchen-Info 17 Liegenschaftsverwaltung / Vermietung und Verkauf von Immobilien, Ziff.8.3, S. 68.



\* **RUDOLF SCHUMACHER**

dipl. Wirtschaftsprüfer, Betriebsökonom  
HWV, zugelassener Revisionsexperte, Mitglied MWST-Konsultativgremium, Mitglied MWST-Kompetenzzentrum der Treuhandkammer, Schumacher swisntax AG, Köniz

ANZEIGE



## Mit ALL CONSULTING und Abalmmo zur optimalen Immobilienbewirtschaftung.

Die Software Abalmmo für die Immobilienbewirtschaftung ist eine modulare Gesamtlösung, die von ABACUS gemeinsam mit renommierten Spezialisten aus der Immobilienbranche entwickelt wurde. Mit Abalmmo befindet sich Ihre Immobilienverwaltung stets auf dem neuesten Stand der Technik.

Arbeiten Sie plattformunabhängig und erledigen Sie Wohnungsabnahmen sowie andere Arbeiten mobil auf dem iPad. Vom Vertrag über die Sollstellung und Inkasso bis zum Mahnwesen und der Mietzinsanpassung. Ob Mietwohnungen oder Stockwerkeigentum, Abalmmo ist in jedem Fall eine Erleichterung in Ihrem Arbeitsalltag.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen beratend zur Seite. Rufen Sie uns an. Tel. 0848 733 733

ALL CONSULTING AG

9000 St. Gallen  
Scheibenackerstrasse 2

www.all-consulting.ch  
info@all-consulting.ch

Telefon 0848 733 733  
ABACUS Gold-Partner

Ihr Vertriebspartner für



# E-Rechnung: Was lange währt...

E-Rechnung ist im IT-Umfeld seit Jahren ein Begriff. Dennoch werden sowohl im B2C- wie auch im B2B-Umfeld erst ca. 10% der Rechnungen auf elektronischem Weg ausgetauscht.



Je höher der Integrationsgrad von E-Rechnungen in die Geschäftsprozesse, desto grösser der Nutzen (Fotomontage: 123rf.com).

MARKUS HENZI\*

## E-RECHNUNGEN SCHLIESSEN MEDIENBRUCH.

Die automatisierte Zahlung von Rechnungen via Online-Banking ist seit Jahren ein etablierter und eingespielter Ablauf. Bei der Verarbeitung von grossen Mengen an Kreditorenrechnungen ist der digitale Datenaustausch zur Zahlungsauslösung nicht mehr wegzudenken. Die Mehrzahl an Software-Lösungen unterstützen nach der internen Rechnungserfassung, Visierung und Zahlungsfreigabe den elektronischen Datentransfer zu den diversen E-Banking-Plattformen.

Papierrechnungen, erstellt aus den Systemen des Rechnungsstellers, müssen nach der Übermittlung per Briefpost beim Rechnungsempfänger wieder in den Systemen erfasst werden. Dieser Verarbeitungsschritt ist ressourcen- und zeitintensiv. Es ist naheliegend, den durch die Papierform entstandenen Medienbruch durch eine elektronische Übermittlung der Rechnungsinformatio-

nen zu eliminieren. Aus Sicht der Rechnungssteller liegen die Vorteile auf der Hand:

- keine Porto-, Druck- und Materialkosten
- Vereinfachung der Abläufe in der Rechnungserstellung
- Schnelle Zustellung mit geringer Zeitverzögerung
- umweltfreundlich.

Den Einsparungen bei Druck und Versand stehen die Transaktionskosten der Anbieter gegenüber, die den elektronischen Austausch von E-Rechnungen vom Rechnungssteller zum Rechnungsempfänger abwickeln. Verschiedene Anbieter wie PostFinance oder SIX Payment Services bieten einen solchen Service unterdessen an. Die Kosten bewegen sich je E-Rechnung aktuell für grössere Volumen (über 10000 Rechnung pro Monat) bei 20 bis 30 Rappen. Für kleinere Volumen (bis ca. 1000 Rechnung)

werden dem Rechnungssteller 50 bis 60 Rappen in Rechnung gestellt. Damit liegen nur schon die reinen Übermittlungskosten klar unter jenen der Briefpost. Angesichts dieser Einsparungen beim Rechnungsversand ist es kaum verwunderlich, dass grosse Rechnungsteller wie die Verwaltung, Versicherungen oder Energie- und Telekom-Anbieter im Umfeld von Privatkunden (B2C, Business to Consumer) die Einführung von E-Rechnungen vorantreiben und diesen Service auch im B2B-Umfeld (Business to Business) einzusetzen beginnen.

## STOLPERSTEINE BEIM RECHNUNGSEMPFÄNGER.

Mit E-Rechnung kann die Freigabe der Zahlung mittels der übergebenen Zahlungsinformation ohne zusätzlichen Erfassungsaufwand und mit hoher Datenqualität ausgelöst werden. Bei Privatpersonen ist dies sicher ein Vorteil und der Durchbruch von E-Rechnungen in diesem Segment wohl nur eine Fra-



ge der Umgewöhnung, allenfalls kombiniert mit Anreizen und sanftem Druck seitens Rechnungssteller.

## » Eine E-Rechnung muss den gesamten internen Prozess auf digitalem Weg durchlaufen können.«

Für Firmenkunden sind die Vorteile bei näherer Betrachtung jedoch erst nach einer Einbindung in die Gesamt-abläufe zu realisieren. Im Gegensatz zu Privatpersonen stellt die Erfassung der Zahlungsinformation bei Firmenkunden nur einen kleinen Teil des Aufwandes in der gesamten Rechnungsverarbeitung dar. Zudem ist dieser Schritt über die Einlesung der Referenznummer auf

dem Einzahlungsschein und der damit verbundenen automatischen Wiedererkennung bestehender Kreditorenangaben zwar nicht optimal, aber hinreichend gelöst. Der grosse Aufwand in der Bearbeitung von Rechnungen liegt bei Unternehmen in der Visierung, Kontierung und Verbuchung sowie Archivierung von Rechnungen. Bezüglich letzterem Punkt stiften auch die integrierten Lösungsangebote der Anbieter für die Transaktionen der E-Rechnung, mit einer rechtskonformen Archivierung der signierten E-Rechnungen, nur bedingten Nutzen, solange diese als Insellösung zur Archivierung weiterer Firmendokumente – zum Beispiel Papierrechnungen – existieren. Ein weiterer Stolperstein beim Rechnungsempfänger besteht darin, dass die Abläufe zur Verarbeitung von Papier- und E-Rechnungen nicht zu arbeitsintensiven Doppelspurigkeiten führen dürfen.

**GERINGER NUTZEN BEI DER RECHNUNGSSTELLUNG.** Für Immobilienverwaltungen als Rechnungssteller lassen sich über E-Rechnungen nur bedingt Einsparungen erzielen. Der Einzug der Mietzahlungen ist über Daueraufträge seitens Mieter sowie Lastschriftenverfahren zufriedenstellend automatisiert. Eine monatliche E-Rechnung für Mieten würde über die entstehenden Transaktionskosten sogar zusätzliche Kosten verursachen. Potenzial liegt in der Rechnungsstellung für Heiz-

und Nebenkostenabrechnungen, Zwischen- und Endabrechnungen an Mieter oder bei Stockwerkeigentümergehaltungen mit variablen Akontozahlungen.

**...WIRD ENDLICH GUT.** Auf Seite Rechnungsempfang in Unternehmen greifen die Vorteile einer E-Rechnung erst, wenn die weitere Verarbeitung bis hin zur Archivierung auf die Gesamt-abläufe des

Unternehmens abgestimmt ist. Eine E-Rechnung muss den gesamten internen Prozess vom Empfang über die Visierung (allenfalls mehrstufig), Ergänzung mit Kontierungsinformationen, Zahlungsfreigabe bis zur Archivierung auf digitalem Weg durchlaufen können. Der Archivierung kommt dabei eine zentrale Rolle zu. Viele Immobilienverwaltungen setzen im Hinblick auf ein digitales Mieterdossier ihre finanziellen und personellen Ressourcen für Weiterentwicklungsprojekte in diesem Punkt ein. Beim Aufbau ist die Beobachtung der weiteren Entwicklung von E-Rechnungen sicher ratsam. Mit einer Lösung für die digitale Archivierung im Rücken, kombiniert mit systemgestützten Abläufen in der Kreditorenbearbeitung, lassen sich die Vorteile der E-Rechnung in Zukunft auch auf Empfängerseite effektiv nutzen. ●

## QUALIPOOL

### QUALIPOOL: GEMEINSAM FÜR STANDARDS

In der Vereinigung Qualipool haben sich neun IT-Unternehmen der Immobilienwirtschaft zusammengeschlossen. Gemeinsam setzen sie sich für die Erarbeitung von neuen Standards und zur system- und unternehmensübergreifenden Erfassung und Verarbeitung von Daten ein. Die Mitglieder sind:

- FlowFact Schweiz AG
- IG REM / GARAIO AG
- Immodata AG
- immopac ag
- MOR Informatik AG
- mse Arcus AG
- TSAB Thurnherr SA
- W&W Immo Informatik AG

Kontakt: Vereinigung Qualipool, c/o Communicators Zürich AG, Wengistrasse 7, Postfach, 8026 Zürich  
Tel. 044 455 56 71, [www.qualipool.ch](http://www.qualipool.ch)  
[prisca.lack@communicators.ch](mailto:prisca.lack@communicators.ch)



### \*MARKUS HENZI

Der Autor ist Mitglied der Geschäftsleitung der MOR Informatik AG. Seit 1972 entwickelt die MOR Informatik AG Software für die Immobilienverwaltung und -bewirtschaftung.

A close-up, low-angle shot of a glass hourglass with a brass frame. The hourglass is positioned vertically, and the top bulb is filled with white sand. The sand is captured in mid-fall, creating a fine, misty stream that catches the light. The background is a clear, bright blue sky. The brass frame has a decorative, beaded pattern.

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

**IMMO**

**SCOUT 24**

## **Sparen Sie Zeit und Geld!**

Mit über 65 000 Objekten  
die erste Adresse in der Schweiz

# Wirtschaftsethik – auch im KMU?

Jeder hat die Ethik für sich gepachtet und jeder verurteilt Führungskräfte und Unternehmen, die sich unethisch verhalten. Und wie steht es in gewerblichen Unternehmen um die Ethik?

ROLF DÜGGELIN\*

**ALLGEMEINGÜLTIGES ETHIKVERSTÄNDNIS?** Jeder von uns hat ein moralisches Grundverständnis, mitbekommen von seinen Eltern, der Schule, der Kirche. Dieses Grundwissen reicht aber nicht aus, um in der heutigen Zeit mit unternehmensethischen Problemstellungen zurechtzukommen. Wirtschaftsethik ist ein Teilgebiet der Ethik. Diese wiederum ist eine wissenschaftliche Disziplin der Philosophie, die das moralische Handeln von Menschen untersucht. Ein Unternehmen soll sich verschiedenen Anspruchsgruppen gegenüber ethisch verhalten: den Kunden, Mitarbeitenden, Lieferanten und Geldgebern. Auch die Umwelt und die Öffentlichkeit gehören dazu.

Ein KMU-Unternehmen verhält sich gesamthaft in etwa so ethisch, wie es der Chef persönlich vorlebt. Der Patron formt massgebend die entsprechende Unternehmenskultur. Tendenziell verhalten sich KMU-Patrons ethischer als Topmanager, weil sie die Gesamtverantwortung für ihr Unternehmen tragen und deshalb gezwungen sind, nachhaltiger zu handeln. Sie kennen ihre Mitarbeitenden und ihre Kunden persönlich. Umgekehrt kennt man die Unternehmung in ihrer Region.

**WHISTLEBLOWING – SEINE BEDEUTUNG IN KMU.** Whistleblower sind Mitarbeitende, die Missstände – Gefahren, Risiken, Fehlentwicklungen, Verstösse – in Organisationen und Unternehmen an die Öffentlichkeit bringen. In der Regel haben diese unternehmensintern bereits vergeblich versucht, auf diese Missstände hinzuweisen. Es sind Menschen, die in einem Akt der Zivilcourage und unter Inkaufnahme hoher persönlicher Risiken unlautere Machenschaften aufdecken wollen. Häufig sind Whistleblower Opfer von Mobbing-Attacken. Sie setzen ihre berufliche Laufbahn oder sogar ihre Existenz aufs Spiel.

Ist Whistleblowing nun ethisch oder unethisch? Je nach Standpunkt wird man diese Frage positiv oder negativ beurteilen. Die Gesetzgebung in Europa ist zu diesem Thema noch keinesfalls schlüssig. Immerhin wird in Deutschland alle zwei Jahre der internationale Whistleblower-Preis verliehen.

In KMU spielt das Whistleblowing mit Sicherheit eine unbedeutendere Rolle als

in Grosskonzernen. Wohl deshalb, weil in KMU die Kommunikationskanäle viel weniger anonym und weniger lang sind. Missstände werden schneller erkannt und Führungspersonen reagieren schneller. Ein in einer Region verwurzelt KMU kann sich negative Berichterstattung gar nicht leisten. Trotzdem muss diesem Thema künftig mehr Beachtung geschenkt werden, um Whistleblowing im Unternehmen zu vermeiden. Etwa durch die Einführung eines Konfliktmanagementsystems oder durch die Berücksichtigung untenstehender Punkte.

**WIE KANN EIN UNTERNEHMENSETHISCHES GRUNDKONZEPT AUSSEHEN?** Die Glaubwürdigkeit ist der Schlüssel dazu. Die Akzeptanz gegenüber seinen Anspruchsgruppen kann ein Unternehmen erreichen, wenn es offen und ehrlich auf diese eingeht. Ist die Akzeptanz vorhanden, wird ihm auch Vertrauen geschenkt. Die Glaubwürdigkeit wird zum zentralen Leitmotiv unternehmerischen Handelns. Eine bewusste aktive Strategie wird zu einer unerlässlichen Voraussetzung für die Erreichung der Glaubwürdigkeit. Eine Glaubwürdigkeitsstrategie besteht aus drei Handlungskomponenten:

» Ethisches Verhalten garantiert nicht automatisch wirtschaftlichen Erfolg, aber es schliesst diesen auch nicht aus.«

1. **VERANTWORTLICHES HANDELN.** Die Unternehmung soll offen dazu stehen, wenn etwas passiert ist, und den Schaden übernehmen. Zum Beispiel den Schaden beim Kunden oder eine Gewässerverschmutzung. Darüber hinaus soll die Firma im Rahmen ihrer Möglichkeiten zusätzliche Verantwortung übernehmen. Durch ein Engagement für die Umwelt oder Hilfe für notleidende Mitarbeitende.

2. **INNOVATIVES HANDELN.** Ethisches Handeln verlangt in starkem Masse nach Innovationen. Es sollen für bestehende Probleme neue Lösungen und für neue

Probleme gute Lösungen gesucht werden. Lösungen, mit denen die Mitarbeitenden oder die Natur entlastet werden. Durch neue Führungs- und Arbeitsformen werden die Motivation und die Arbeitsfreude der Mitarbeitenden gesteigert. Etwa durch die Einführung von Konfliktmanagement-Systemen.

3. **KOMMUNIKATIVES HANDELN.** Glaubwürdigkeit heisst, kommunikativ handeln und die verschiedenen Anspruchspartner als echte Kommunikationspartner zu verstehen. Diese dürfen nicht nur Informationsempfänger sein, sondern ebenso Informationssender. Dabei wird der Öffentlichkeitsarbeit eine wichtige Rolle zugewiesen. Gefragt sind nicht selbstdarstellerische Alibi-Übungen, sondern

durchdachte Kommunikationskonzepte, die das Handeln der Firma für die Öffentlichkeit verständlich machen. Das Erarbeiten der Glaubwürdigkeit ist eine grosse Herausforderung für die Führung eines KMU – oft auch eine Ueberforderung. Der Patron ist verantwortlich, dass

in seinem Unternehmen ethisch gehandelt wird. Er muss initiieren, informieren, vorleben und unterstützen – und kritische Fragen zulassen. Respekt, Achtung und Toleranz sind gefragt.

**ZWEI GOLDENE FAUSTREGELN.** Führungsverhalten auf dem Prüfstand:

1. Handle so, wie du erwartest, dass andere dir gegenüber handeln.
2. Ein KMU-Unternehmer stellt sich täglich die Frage, wie wohl er sich fühlt, wenn er seine Handlungen am Abend im Fernsehen begründen müsste.

Ethisches Verhalten garantiert nicht automatisch wirtschaftlichen Erfolg, aber es schliesst diesen auch nicht aus. Unethisches Verhalten führt jedoch langfristig zu einem wirtschaftlichen Misserfolg. ●



\*ROLF DÜGGELIN

Der Autor ist Handwerksmeister, dipl. Betriebsberater SIU und Mediator FHNW, mit Sitz in Scherz AG. [www.dueggelin.ch](http://www.dueggelin.ch)

# Zutrittskontrolle via Smartphone

Schon heute bieten Smartphones einen enormen Funktionsumfang, der weit über die Telefonie hinausgeht. Mit Near Field Communication (NFC) werden sie zu multifunktionalen Alleskönnern: Sie sind Büroschlüssel und Portemonnaie in einem.



In Zukunft können dank NFC Gebäude mit Mobiltelefonen betreten werden.

**ROLAND HUNKELER\*** ●.....  
**VOM MAGNETSTREIFEN ZU WIRELESS.** Elektronische Zutrittskontrollen existieren nun schon seit über 30 Jahren. In dieser Zeit hat sich viel getan, sodass sie sich vom einfachen Magnetkarten-System bis zu den heutigen anspruchsvollen Wireless-Systemen, die Tausende von Türen an mehreren Standorten kontrollieren können, weiterentwickelt haben. Dank des Fortschritts in der RFID-Technologie (radio-frequency identification) bietet die Zutrittskontrolle heute eine der komfortabelsten und sichersten Formen der Gebäudetechnik und ist in der Lage zu steuern, welche Personen wann und wo Zutritt haben. Visionen führen soweit, ein völlig schlüsselloses Gebäude zu schaffen.

**DIE GRUNDLAGE BILDET NFC.** Near Field Communication könnte in Zukunft eine solche Vision realisieren. NFC ist ein internationaler Übertragungsstandard

zum kontaktlosen und sicheren Austausch von Daten mittels RFID-Technologie. Dabei arbeitet NFC im Frequenzbereich von 13,56 Megahertz über einen Annäherungsbereich von bis zu vier Zentimetern. Der Informationsaustausch erfolgt über ein elektromagnetisches Feld. Bringt man ein NFC-Gerät oder -Datenträger in dieses Feld, beginnt automatisch die Übertragung. Es erfolgt ein Abgleich der ausgelesenen Informationen mit einer Datenbank. Stimmt beides überein, reagiert der Empfänger und gibt seine gespeicherte Mitteilung frei. Generell unterscheidet man zwei Arten von NFC-Systemen: die aktive und die passive Übertragungstechnik. Im passiven Modus erzeugt nur ein Gerät ein elektromagnetisches Feld. An die Stelle des zweiten Geräts tritt ein Datenträger wie etwa ein Zugangsausweis oder eine EC-Karte. Das Gerät liest die Informationen aus und öffnet bei Übereinstimmung die

Tür oder bucht einen Geldbetrag von der Karte ab. Im aktiven Modus erzeugen beide Geräte ein elektromagnetisches Feld. Anders als beim passiven Modus ist ein wechselseitiger Datenaustausch zwischen den Geräten möglich.

Eine Voraussetzung für die Benutzung von NFC ist ein Endgerät, das diese Technologie durch die entsprechende Hardware unterstützt, beispielsweise durch eine NFC-fähige SIM-Karte. Darauf sind alle notwendigen Informationen der Kredit- und Zugangskarten gespeichert. In der Schweiz gibt es bereits Mobilfunkanbieter, die solche NFC-fähigen SIM-Karten verkaufen. Bislang kommt die Technik vor allem in Lösungen für Micropayment – das bargeldlose Zahlen kleiner Beträge – zum Einsatz. Besonders in diesem Bereich liegt großes Potenzial. Beispielsweise kann ein Snack an einem Kiosk der Valora-Gruppe mittels Mobiltelefon bezahlt werden,

indem der Kunde sein Smartphone auf den Kreditkartenleser legt. Doch auch im Gebiet der Zutrittskontrolle bietet NFC enorme Möglichkeiten.

**VERWALTUNG VIRTUELLER KARTENSERVICES.** NFC-Systeme vereinfachen die sonst üblicherweise eher schwerfälligen administrativen Aufgaben. Im Rahmen der heute oftmals notwendigen Flexibilität können Zutrittsberechtigungen innert kürzester Zeit aufgeschaltet werden. Diese Erteilung erfolgt «over the air» (OTA) – die Daten können per Fernzugriff auf das

sen. Stattdessen erhält der Sanitär eine temporäre Eintrittsberechtigung, die nach zwei Stunden und getaner Arbeit wieder verfällt. Der Handwerker erhält den «Schlüssel» auf sein Smartphone geschickt, ohne ihn zuvor beim Kunden abholen zu müssen.

**SMARTPHONE ALS «ELEKTRONISCHER SCHLÜSSEL».** Aber auch in anderen Bereichen der Zutrittskontrolle ist eine flächendeckende Nutzung der NFC-Technologie denkbar oder gar sinnvoll. Das Smartphone kann beispielsweise als «elektronischer

mit dem Mobiltelefon Zugang zum Zimmer erlangen. Der Zimmerschlüssel ist das Smartphone, das die Zutrittsberechtigung für dieses Zimmer über das Mobilfunknetz gesendet bekommen hat. Nach der Abreise wird die Berechtigung für das Zimmer gelöscht, und der Zutritt ist somit wieder versperrt.

**VIEL POTENZIAL FÜR DIE ZUKUNFT.** In den letzten Jahren hat sich auf dem Gebiet von NFC viel bewegt, besonders auch im Bereich der Zutrittskontrolle läuft die Forschung auf Hochtouren. Es gibt diverse Anbieter, die Testversuche durchgeführt haben und sich nun in der Endphase des Projektes befinden. Dazu gehört auch Siemens, die bei der Entwicklung einer NFC-Applikation eng mit Swisscom zusammenarbeitet. Die Anwendung vereinfacht die Verwaltung von virtuellen Kartenservices auf Smartphones und unterstützt verschiedene Kartentypen wie Bezahl-, Treue-, Zutritts- und Eintrittskarten. Zudem ermöglicht die Applikation mit einem Mobiltelefon anstelle einer ISO Badge-Karte – und den notwendigen Berechtigungen – in einem Zutrittssystem von Siemens Zutritt zu erhalten. Swisscom stellt dabei die mobileseitige Infrastruktur zur Verfügung.

## » Dank NFC-fähigen Smartphones können temporäre Zutrittsberechtigungen flexibel genutzt werden.«

Mobiltelefon überspielt werden. Die gesamte Kommunikation zwischen Verteiler und dem Adressat der Zugangsrechte findet dabei über eine gesicherte Applikation auf der SIM-Karte statt, die den Mobiltelefonbesitzer eindeutig identifiziert und sämtliche Daten verschlüsselt übermittelt. Die flexible Übermittlung von Zugangsdaten bietet grosse Vorteile: Ist beispielsweise der Abfluss verstopft, braucht niemand mehr mit ungesundem Gefühl seinen Hausschlüssel für den Handwerker im Briefkasten zu hinterlas-

Schlüssel» in der Hotellerie eingesetzt werden. Die Mobiltelefone ersetzen durch die Emulation von RFID-Karten die Hotelzimmerschlüssel. Die Funktionsweise ist einfach: Die Gäste werden in Zukunft bei einer Hotelzimmer-Buchung über das Internet ihre Reservierungsbestätigung direkt auf ihr Smartphone erhalten. Vor ihrer Ankunft im Hotel bekommen sie eine Willkommensnachricht sowie eine Check-in-Meldung ebenfalls auf ihr Smartphone geschickt. Im Hotel angekommen, können sie direkt ihr Zimmer aufsuchen und



**\*ROLAND HUNKELE**

Der Autor ist Product Manager Access, Siemens Schweiz AG, Building Technologies Division.

ANZEIGE

### Firmenübernahme eines Immobilientreuhand- oder Immobilienunternehmens

Ein solides seit 85 Jahren geführtes Unternehmen ist im Teilbereich Immobilien im Wachstum begriffen. Im Rahmen dieses Wachstums wird eine Nachfolgeregelung eines gut eingeführten Immobilientreuhand- oder Immobilienunternehmens gesucht. Die Übernahme eines allfälligen Immobilienportfolios ist ebenfalls möglich.

Das erwartete Leistungsspektrum umfasst folgende Dienstleistungen:

- Akquisition und Verkauf von Immobilien
- Stockwerkeigentum, Verkauf und Verwaltung von Wohneigentum
- Verkauf von Projekten an Investoren
- Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum und komplette Umbauten/Renovationen jeglicher Art (Wohn- und Gewerbebauten)
- Realisierung und Finanzierung von Immobilienprojekten
- Allgemeines Immobilienmanagement

Interessenten melden sich bitte bei der Beauftragten: BDO AG, Stephan Bolliger, +41 (0)62 834 91 19 / [stephan.bolliger@bdo.ch](mailto:stephan.bolliger@bdo.ch)



# Ein herzliches Dankeschön

Allianz 

 **winterthur**

  
E-Druck AG  
immobilia

 *Thinking of you*  
**Electrolux**

 **FREDDY BURGER  
MANAGEMENT**

 **FlowFact**  
CRM Software.

**ista**

**JOB  
SCOUT 24**

  
GRAND HOTEL KRONENHOF  
PONTRESINA  
★★★★★

**NeoVac**

**Pontresina**  
piz bernina  engadin

Schulthess 

  
**7000  
SERVICE**

  
**swisscom**

Swiss Finance & Property 

an alle unsere Partner, die das  
SVIT-Festival 2013 unterstützt haben!



BüroVersand



·H·O·T·E·L·S·A·R·A·T·Z·  
PONTRESINA · ST. MORITZ



Schindler



WENGER PLATTNER  
B A S E L · Z Ü R I C H · B E R N

# Ungleich gefüllte Lohntüte

Erstmals seit 2009 haben die Planerverbände eine Lohnerhebung im Architektur- und Ingenieurbereich durchgeführt. Die Ergebnisse weisen steigende durchschnittliche Löhne aus, verdeutlichen aber auch die starke Untervertretung von Frauen in Führungsfunktionen.



Frauen sind noch kaum in den Chefetagen der Planerbüros angekommen (Foto: istockphoto.com).

**RED.** •.....  
**STEIGERUNG UM 2,1% INNERT VIER JAHREN.**  
 Erstmals seit 2009 hat der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA) in Zusammenarbeit mit weiteren Verbänden\* aus dem Architektur- und Ingenieurbereich und mit Unterstützung der BDO AG eine umfassende Lohnerhebung durchgeführt. In diesem Jahr wurden die Löhne von Frauen und Männern separat erhoben und auch die Einstiegs- und Praktikantelöhne erfasst. Insgesamt beteiligten sich in diesem Jahr 569 Unternehmen an der Erhebung, die 9190 Erwerbstätige repräsentieren.

Wenn auch nicht im von den Berufsverbänden erhofften Umfang, so hat der durchschnittliche Jahresgesamtlohn doch von 96 640 CHF im Jahr 2009 auf heute 98 830 CHF zugenommen. Unter Berücksichtigung der Teuerung von 0,2% ergibt sich damit eine reale Lohnerhöhung von 2,1% innert vier Jahren.

**ARCHITEKTEN MACHEN DEN GRÖSSTEN SPRUNG.** Der Lohn von Angestellten in Architekturbüros ist real um 2,7% gestiegen. Bei den Chefbauleitern sind es sogar +5,3% und bei den Zeichnern +10,4%. Das ist erfreulich, denn gerade bei diesen zwei Funktionen ist ein akuter Fachkräfte- und Nachwuchsmangel zu verzeichnen. Hingegen kommen die Projektleiter von Grossprojekten, die gleichwertig oder besser ausgebildet und erfahren sein müssen, mit einer Lohnreduktion von -5,3% erneut schlecht weg.

Mit einem geringfügig rückläufigen Lohnniveau gegenüber der Erhebung 2009 (nominal -0,5%, real -2,5%) ist die Entwicklung bei den Umweltfachleuten am schlechtesten verlaufen. Mit einem durchschnittlichen Gesamtlohn von 102 603 CHF im Jahr liegen die Umweltfachleute allerdings immer noch über dem Durchschnitt aller sieben erhobenen Fachrichtungen.

In den Bauingenieurbüros wurde der durchschnittliche Gesamtlohn über alle Funktionen hinweg seit 2009 um 1% gesteigert. Das ist bescheiden. Berücksichtigt man aber, dass die Bauingenieure 2009 den grössten Sprung gemacht haben (+5,5%), relativiert sich das diesjährige Ergebnis. Über die vergangenen sieben Jahre hinweg ergibt sich damit für die Bauingenieurbüros noch immer eine doppelt so grosse Erhöhung wie bei den Architekturbüros.

#### BETEILIGTE VERBÄNDE

- Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (SIA)
- Bund Schweizer Architekten (BSA)
- Bund Schweizer Landschaftsarchitekten (BSLA)
- Verband der Schweizer Raumplaner (FSU)
- Verband der freierwerbenden Schweizer Architekten (fsai)
- Verein Ingenieur-Geometer Schweiz (IGS)
- Schweizerischer Verband der Umweltfachleute (SVU)
- Schweizerischer Verein der Gebäudetechnik-Ingenieure (SWKI)
- Schweizerische Vereinigung Beratender Ingenieurunternehmungen (usic)

ros. Einen weiteren Lohnschritt gegenüber 2009 haben auch die Gebäudetechnikingenieure (+3,5%) sowie die Kultur- und Vermessungsingenieure (+4,8%) gemacht. Über alle Fachrichtungen hinweg erreichen sowohl in leitender Funktion als auch auf der Stufe «Qualifizierte Fachleute» die Kultur- und Vermessungsingenieure mit 142 000 bzw. 101 000 CHF den höchsten Lohn. Am Ende der Skala befinden sich auf beiden Funktionsstufen mit 94 000 bzw. 74 000 CHF die Landschaftsarchitekten.

Die beteiligten Verbände begrüßen das Ergebnis der Lohnerhebung. Doch gilt es nach Ansicht von SIA, BSA, BSLA und fsai insbesondere die Löhne der Architekten und Architektinnen weiter anzuheben. Die Berufsverbände wollen sich deshalb für angemessenere Honorare einsetzen und fordern auch die Büro auf, ihre Honorare

angemessen zu offerieren, «ansonsten bleibe ein hohes Risiko, dass der bereits bestehende Mangel an qualifizierten Fachleuten weiter zunehme».

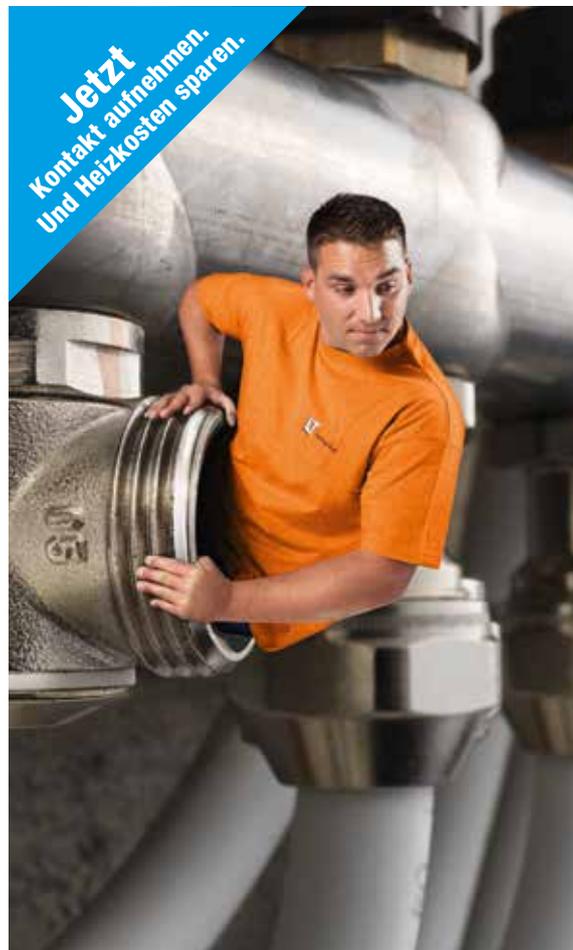
**ZU WENIG FRAUEN AUF KADERSTUFE.** Wenig erfreulich sind die Ergebnisse nach Ansicht der Verbände in Bezug auf die Frauen in den Architektur- und Ingenieurbüros. Diese erzielen in fast allen Fachbereichen und Funktionen tiefere Löhne als ihre männlichen Kollegen. Die Lohndifferenzen in den einzelnen Fachbereichen bewegen sich, jeweils über alle Funktionsstufen hinweg betrachtet und gewichtet nach der Anzahl der weiblichen Meldungen pro Stufe, zwischen 4% bei den angestellten Bauingenieurinnen und 8% bei den Gebäudetechnikingenieurinnen sowie den Architektinnen. Zudem sind Frauen spätestens ab Kaderstufe

untervertreten. Hier vergibt sich die Branche nach Ansicht der Verbände ein sehr grosses Fachkräftepotenzial. Sie sind deshalb bereits dabei, zum Beispiel mit dem Projekt «SIA – der fortschrittliche Berufsverband», etwas dagegen zu unternehmen. Verfolgt werden dabei die gezielte Förderung von Frauen, Chancengleichheit, geschlechtsneutrale Löhne und flexible Jobmodelle, was im Übrigen mittlerweile auch viele qualifizierte Männer interessiert. ●

#### ERFASSTE BERUFSGRUPPEN

- Architekten
- Bauingenieure
- Gebäudetechnikingenieure
- Kultur- und Vermessungsingenieure
- Umweltfachleute
- Landschaftsarchitekten
- Raumplaner

ANZEIGE



## 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



LINING TECH

# Wenn die Erde bebt

Weltweit werden immer wieder Gebiete von Erdbeben erschüttert. Sie hinterlassen oft Tote und Spuren der Zerstörung. Die aktuelle Diskussion in der Schweiz über eine obligatorische Erdbebenversicherung zeigt auf, dass bei uns die Schäden erheblich sein können.



(Foto: particula / photocase.com)

CORINA ROEDEVEN-MEISTER\* •

**RISIKEN IN DER SCHWEIZ.** Erdbebenereignisse in Europa werden durch einen ruckartigen Abbau von Spannungen in der Erdkruste verursacht, die durch den Zusammenprall der afrikanischen mit der eurasischen Kontinentalplatte entstehen. Die Erdbebengefährdung in der Schweiz wird als mässig bis mittel eingestuft. Dies bedeutet, dass in der Schweiz starke Erdbeben auftreten, jedoch deutlich seltener sind als in hoch gefährdeten Gebieten wie zum Beispiel in Italien. Erhöht ist die Gefährdung im Wallis, in der Region Basel, in der Zentralschweiz, im Engadin und im St. Galler Rheintal, wo sich die meisten der jährlich zirka 200 registrierten Erdbeben ereignen. Der Blick auf die Risiko-Karte zeigt allerdings, dass weite Teile der Schweiz gefährdet sind.

**ALLE 100 JAHRE SCHWERES ERDBEBEN.** Das Ausmass des Schadens durch ein Erdbeben wird nicht allein durch die seismische Gefährdung bestimmt, sondern es berechnet sich aus der Verknüpfung der seismischen Gefährdung mit dem lokalen Untergrund, der betroffenen Werte sowie der Anzahl und der Bauweise der betroffenen Gebäude. Aufgrund der hohen Wertekonzentration (dichte Besiedelung, hoher Bau- und Ausbaustandard bei Gebäuden, kapitalin-

tensive Wirtschaft, generell hoher Lebensstandard usw.) bei Gebäuden und beim Inhalt besteht in der Schweiz, verglichen mit Ländern wie Italien, Türkei, Griechenland oder Neuseeland ein überdurchschnittliches Erdbebenrisiko hinsichtlich der zu erwartenden Schäden. Etwa alle 100 Jahre muss mit einem Erdbeben, das eine Magnitude von 6 erreicht, gerechnet werden.

**KEINE UMFASSENDE KOSTENDECKUNG.** Trotz dieses überdurchschnittlichen Risikos besteht in der Schweiz derzeit kein umfassender Versicherungsschutz für Schäden als Folge von Erdbeben. 17 kantonale Gebäudeversicherer sind im schweizerischen Pool für Erdbebedeckung zusammengeschlossen, der im Fall eines Erdbebens freiwillige Leistungen erbringt. Zurzeit beträgt die Deckung des Erdbebenpools 2 Mrd. CHF, für ein zweites Erdbeben im gleichen Jahr stehen weitere 2 Mrd. CHF zur Verfügung. Die Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons Zürich deckt Erdbebenschäden aus den Mitteln eines eigenen Fonds, sodass eine Deckung von 1 Mrd. CHF erreicht wird.

Der Markt bietet zwar individuelle Versicherungsprodukte für Hauseigentümer an. Die Prämien sind derzeit aber uneinheitlich und relativ hoch. Die durch die Schweizer Privatversicherer gegründete

«Interessengemeinschaft zur Übernahme von Erdbebenschäden» wurde Ende 2010 aufgelöst. Durch diese IG stellten die Privatversicherer in den Kantonen ohne öffentlichrechtliche Gebäudeversicherung einen freiwilligen Fonds von 200 Mio. CHF für Erdbebenschäden bereit.

**KOSTENGÜNSTIGE PRÄVENTION.** Das Erdbebenrisiko kann primär durch gezielte Prävention vermindert werden, indem sichergestellt wird, dass Neubauten erdbebengerecht gebaut werden und bei Eingriffen in bestehende Bauten das Erdbebenrisiko durch verhältnismässige Massnahmen vermindert wird. Nebst dem Schutz der Menschen vor dem Einsturz der Bauwerke sollen damit Schäden an Bauwerken begrenzt, die Funktionstüchtigkeit von wichtigen Bauwerken im Ereignisfall gewährleistet und Folgeschäden durch Feuer, Produktionsausfall oder ähnlichem vermieden werden. Um das Risiko von Bauwerksschäden durch Erdbeben und deren Folgen zu minimieren, müssen neue Bauwerke gemäss SIA-Normen erdbebensicher geplant und gebaut werden. Bestehende Bauten sollten bezüglich ihrer Erdbebensicherheit überprüft und wenn nötig verhältnismässig aufgerüstet werden. Das Bundesamt für Umwelt und die Stiftung für Baudynamik und Erdbeben-Ingenieurwesen haben dazu zwei neue Merkblätter herausgegeben, die ein Umdenken bei Eigentümern, Bauherren, Ingenieuren und Architekten fördern sollen.

**IST EIN GEBÄUDE GENÜGEND ERDBEBENSICHER?** Zahlreiche Gebäude haben gemessen an den heutigen Anforderungen für Neubauten eine ungenügende Erdbebensicherheit. Gründe dafür sind mangelnde Bauvorschriften zur Bauzeit oder eine geringe Beachtung der Normenanforderungen an die Erdbebensicherheit. Solche nicht erdbebengerecht erstellten Gebäude sind potenziell einsturzgefährdet und weisen häufig bereits bei relativ schwachen Erdbeben erhebliche Schäden auf. Ist ein Umbau oder eine Instandsetzung geplant, so lohnt es sich, möglichst frühzeitig abzuklären, ob das Gebäude ausreichend erdbebensicher ist. Für funktional wichtige Gebäude oder solche mit grossem Schadenspotenzial ist eine Überprüfung der Erdbebensicherheit auch ausserhalb von Bauvorhaben sinnvoll.

**EMPFEHLUNGEN FÜR NEUBAUTEN.** Der Architekt als Planer ist dafür zuständig, in Zusammenarbeit mit dem Bauingenieur ein erdbebengerechtes Bauwerk zu realisieren. Mit der Einhaltung der SIA-Baunormen vermeiden Planer und Eigentümer mögliche Rechtsstreitigkeiten wegen mangelnder Personensicherheit, Minderwertigkeit des Gebäudes und Schadenersatzansprüchen Dritter. Allerdings bietet die Umsetzung der Baunormen einen sehr guten, aber keinen absoluten Schutz gegen Erdbeben. Sie decken je nach Region in etwa die erwarteten Bodenbewegungen eines Erdbebens der Magnitude 5,5 bis 6,0 ab, und zwar ab einer Distanz von rund 5 bis 10 km vom Epizentrum. Im Epizentrum muss mit einer Überschreitung der Normenwerte gerechnet werden. Nach Auftreten dieser Erdbebeneinwirkungen weisen erdbebengerechte Bauten kleine bis

mittlere Schäden auf, die meist repariert werden können. Bei grösseren Einwirkungen bleibt die Einsturzgefahr meist klein, die Auswirkungen nehmen jedoch progressiv zu.

**UNGENÜGEND VORBEREITET.** Schätzungen erwarten, dass ein Erdbeben wie dasjenige in Basel von 1356 heute Schäden von 60 bis 80 Mrd. CHF verursachen würde. Angesichts dieses hohen Schadenpotenzials ist eine Erdbebenversicherung mit einer angemessenen Deckung und Prämie auf eine genügend breite, landesweite und solidarische Trägerschaft angewiesen. Die heutige Deckung ist von einem globalen Standpunkt aus gesehen ungenügend. Die Einführung einer obligatorischen Erdbebenversicherung ist seit 2005 verschiedentlich thematisiert und diskutiert worden. Im März 2012 hat nach dem

Ständerat auch der Nationalrat die Motion Fournier angenommen. Diese beauftragte den Bundesrat eine Lösung für die Einführung einer obligatorischen Erdbebenversicherung in der Schweiz zu erarbeiten. Die Arbeit wurde mit den Versicherungen unter der Federführung des Eidgenössischen Finanzdepartements aufgenommen. Die Diskussionen über eine obligatorische Erdbebenversicherung ist aber noch nicht abgeschlossen. ●

Info: Bundesamt für Umwelt: «Ist unser Gebäude genügend erdbebensicher? Wann eine Überprüfung und eine Verbesserung sinnvoll sind – und warum.» Faltblatt. 2013. [www.bafu.admin.ch/naturgefahren](http://www.bafu.admin.ch/naturgefahren)



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

ANZEIGE

**Bau  
Holz  
Energie  
Messe**

[bauholzenergie.ch](http://bauholzenergie.ch)

# Messe mit Kongress für Fachleute und Private

**21. bis 24. November 2013  
BERNEXPO, Bern**

- Bau | Holzbau
- Energieeffizientes Bauen | Modernisieren
- Minergie® | Minergie-A® | Minergie-P® | Plusenergie-Gebäude | Passivhaus | GEAK
- Erneuerbare Energien | Energie-Speicher
- Neu: Bad | Badewelten | Küchen | Innenarchitektur

**TRÄGER**

 Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Bundesamt für Energie BFE

 energieschweiz

 Kanton Bern  
Canton de Berne

 Berner  
Fachhochschule

# Meilen- und Stolpersteine

Am 19. September 2013 fand in Thun zum zweiten Mal der Jahreskongress der Immobilienbewertung statt. Das Tagungsthema «Projektentwicklung und Projektbewertung» überzeugte mit der Wahl der Referenten und der Aktualität der Beiträge.



Viel Wissenswertes vom Podium – viel Gesprächsstoff für die Pausen: Der Valuation Congress 2013 bot einen ausgezeichneten Mix.

**CORINA ROELEVELN-MEISTER\*** • .....  
**ERFAHRUNGSAUSTAUSCH.** Nach dem letztjährigen Erfolg fanden wiederum über 200 Teilnehmer aus allen Landesteilen und Sprachregionen der Schweiz den Weg ins Kultur- und Kongresszentrum Thun. Schon beim Eintreffen der Kongressteilnehmer wurde klar: Mann und Frau kannten sich bereits, und auch wer bisher noch wenig Kontakt zu anderen Mitgliedern der Schätzungsexperten-Kammer hatte, wurde mit offenen Armen empfangen. Dr. David Hersberger, Präsident der Schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT, begrüßte nebst den Mitgliedern der Kammer auch die Vertreter anderer Berufsverbände. Namentlich erwähnte er Daniel Hengart-

ner, Präsident SIV, und Prof. Dr. Holger Michaelis aus Göttingen.

**STEINIGER WEG.** Aufgrund der regen Bautätigkeit werden Immobilienbewerter vermehrt mit Projektbewertungen konfrontiert. Da sich diese doch in einigen Punkten von eigentlichen Objektbewertungen unterscheiden, widmete die SEK den Valuation Congress 2013 diesem Thema. Projektbewertungen sind je nach Zeitpunkt der Bewertung mit zahlreichen Unsicherheiten verknüpft. Baugrundrisiken, Baubewilligungsverfahren, Realisierung, Marktpotenzial und zukünftige Betriebskosten sind einige der Unbekannten und können im Laufe der Umsetzung Änderungen erfahren.

Daniel Lehmann, Partner der Swiss Valuation Group AG und Dozent bei der SVIT Swiss Real Estate School, vergleicht in seinem Referat die Arbeit eines Projektentwicklers mit dem Alltag der Familie Feuerstein. Auch Projektentwicklung hat mit Steinen zu tun: Steine im Baugrund, Steine auf dem Weg.

**MÖGLICHKEIT ZU ZWISCHENNUTZUNGEN.** Gilt es, ein Entwicklungsareal ohne Projekt zu bewerten, muss der Bewerter in der Lage sein, die vermietbare Fläche und die dazu notwendigen Baukosten selbst herzuleiten. Um Projekte zu bewerten, muss ein Bewerter aus Sicht von Daniel Lehmann die Qualität von Grundrissen beurteilen und sich ein Urteil über die

Vermietbarkeit machen können. Als interessante Variante für ein ungenutztes Areal empfiehlt er die Zwischennutzung. Sie nimmt den wirtschaftlichen Druck für eine rasche Realisierung weg und ist in vielen Fällen wirtschaftlich sogar interessanter als die Neunutzung.

**AN BENCHMARKS ORIENTIEREN.** Lehmann ermuntert die anwesenden Bewertungsexperten, Benchmarks als Orientierungshilfe für ihre Berechnungen beizuziehen, stets aber auch eigene Erfahrungen in die Bewertung einzubringen.

Die Bedeutung solcher Benchmarks war Inhalt des nachfolgenden Referats von Dr. Stefan Fahrländer, Partner von Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE). Ratings sind ein gutes Instrument, um die heutige Datenflut sinnvoll

zu bündeln. Damit die erhaltenen Werte miteinander verglichen werden können, müssen Ratings gut dokumentiert werden und ihre Herleitung muss ersichtlich und nachvollziehbar sein. Prospektive Ratings sind gerade in der Immobilienwirtschaft sehr von Interesse. Deren Werte können sich allerdings grundlegend von aktuellen Ratings unterscheiden. Zwar möchte FPRE mit seinen Modellen möglichst nahe an die tatsächliche Entwicklung kommen, letztendlich beeinflussen aber nicht vorausschaubare Faktoren die Qualität eines Standorts.

**WERTENTWICKLUNG.** Ein prospektives Rating entspricht keiner Wertprognose. Die Verbesserung eines Ratings bedeutet für den jeweiligen Standort noch keine Wertzunahme, da die Werte immer

relativ sind. Informationen aus diesem Rating fließen jedoch in Immobilien-Anlagestrategien ein, dienen dem Vergleich von Immobilienportfolios und bestimmen Risikozuschläge im Hypothekbereich. Stefan Fahrländer empfiehlt den Schätzungsexperten, Ratings hinsichtlich folgender Punkte zu analysieren: Welche Grundgesamtheit liegt ihm zugrunde, welche Optik wurde eingenommen, sind relevante Indikatoren enthalten, in welcher zeitlichen Ausrichtung werden diese betrachtet, wie werden sie gewichtet, wie unabhängig ist der Ratersteller. Ratings sind Vertrauenssache und aus Sicht Fahrländers einfachere Modell häufig die besseren.

**JE FRÜHER DESTO BESSER.** Einen spannenden Einblick in die Praxis lieferte Jürg

ANZEIGE

# Alles unter Dach und Fach.

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

**Informationsabend**

**Dienstag, 22. Oktober 2013, 18.00 Uhr**

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

**HWZ** | Hochschule für  
Wirtschaft Zürich

Wanzenried, Leiter der Frutiger AG Immobilien, mit seinen Ausführungen zur Kalkulation von Entwicklungsprojekten. In seiner Funktion als Akquisiteur von Grundstücken und Immobilienprojekten erhält er pro Jahr rund 300 Grundstücke angeboten. Da stellt sich die Frage, was «gute» Grundstücke sind, was ein guter Preis ist. Seine Kalkulation basiert auf statischen Modellen; die dynamischen haben sich aus seiner Sicht nicht bewährt. Je nach Grundstück empfiehlt er, zur Definition der Kosten für Vorbereitungsarbeiten Spezialisten beizuziehen. Oft genügt auch ein Gespräch mit den Grundstücksnachbarn, um Risiken versteckter Altlasten und damit unverhoffte Mehrkosten auszuschliessen. Gebäudekosten machen rund 50% der Gesamtkosten aus. Einsparungen in einzelnen Budgetposten wirken sich deshalb kostenmässig kaum aus. Jürg Wanzenried empfiehlt im Gegenteil sogar Investitionen in diese Kostengruppe, um die Qualität des Endprodukts zu verbessern. «Gute Projekte bieten einen grösseren Nutzen und ermöglichen es, einen besseren Preis für das Grundstück zu bieten und damit die Chancen zu erhöhen, den Zuschlag zu erhalten.» Er schätzt es, wenn er ganz früh in die Projektentwicklung einbezogen wird. Mit zunehmendem Umsetzungsstatus sinkt die Beeinflussbarkeit der Kosten. Anhand verschiedener Beispiele aus dem Projektportfolio der Frutiger AG weist er auf wichtige Erfolgsfaktoren bei der Projektentwicklung hin: Standortpotenziale sollen genutzt, Mehrwerte generiert, Marktveränderungen antizipiert sowie Kompetenzen und Risikofähigkeiten überprüft werden.

**NICHT ALLTÄGLICHER FALL.** Die Bewertung von Immobilien ist eines der Tätigkeitsgebiete von Kurt Ritz, Partner bei PricewaterhouseCoopers AG. Eine nicht alltägliche Bewertung stellte für ihn die Einschätzung des Projekts Andermatt Swiss Alps dar, eine Beurteilung mitten im Projektverlauf. Ritz vergleicht den Bau dieses Resorts mit einem Start-up-Projekt: Noch steht nicht fest, ob es überhaupt erfolgreich sein wird. Die erstellte «Fairness Opinion» beinhaltet die Bewertung der einzelnen Assets des Projekts mit diversen Bewertungsmethoden

unter Berücksichtigung des Gesamtprojekts je nach Baufortschritt. Die Hotels beispielsweise wurden mit der DCF-Methode bewertet, die Appartements mit der Vergleichswertmethode, die Infrastruktur mit der NAV-Analyse und der Golfplatz mit der «Capitalised Earnings Valuation»-Methode. Noch ist das Entwicklungsrisiko relativ hoch, ein Mehrwert kann erst in den letzten Jahren der Umsetzung realisiert werden. Der Kapitalgeber braucht also viel Ausdauer und Geduld.

**HAFTUNG ALS DAMOKLESSCHWERT.** Kurt Ritz ist sich bewusst, dass gerade bei einem Projekt dieser Dimension verschiedene Bewerter zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen. Damit war bereits der Übergang zum nächsten Thema geschaffen: die Gutachterhaftung. Dr. Sibylle Schnyder, Partnerin in der Anwaltskanzlei CMS von Erlach Henrici AG, referierte zum Thema «Haftung des Bewertungsexperten». Die Gutachterhaftung hängt wie ein Damoklesschwert über den Köpfen der Bewertungsexperten – zu Unrecht, wie Sibylle Schnyder aufzuzeigen vermochte. Dass das Verhältnis zwischen Jurist und Bewertungsexperten nicht unbelastet ist, ist der Tatsache zuzuschreiben, dass ein Aufeinandertreffen häufig in einer Konfliktsituation erfolgt, nämlich dann, wenn ein Gutachter aus Sicht des Auftraggebers oder eines Dritten eine Fehlbeurteilung vorgenommen hat. Allerdings gibt es wenig Rechtsentscheide zu Immobilienbewertungen.

**SORGFALT – DAS A UND O IN DER BEWERTUNG.** Sybille Schnyder legt den Kongressteilnehmern nahe, sorgfältig zu arbeiten und nur jene Bewertungen vorzunehmen, die sie fachlich auch tatsächlich abzudecken vermögen. Mit dem schriftlichen Festhalten von Auftrag und Rahmenbedingungen, dem Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung, der Wahl einer Rechtsform, welche die persönliche Haftung des Bewerbers ausschliesst sowie der Ergänzung des Auftrags mit einer Haftungsbeschränkungs-Klausel ermöglicht es dem Bewerter sich zu schützen. Da gerade Projektbewertungen von vielen unbekanntem Variablen abhängig sind, kann eine böswillige Fehlschät-

zung kaum bewiesen werden. Dennoch ist es wichtig, Adressat der Schätzung, Bewertungszeitpunkt, zugrunde liegende Unterlagen und Annahmen in der Bewertung aufzulisten.

**WIE BEWERTEN BANKEN?** Grundsätzlich bewerten laut Susanne Morgenegg, Leiterin des Immobilienbewertungswesens Zürich und Stellvertreterin des Leiters Immobilienbewertungswesens Schweiz, Banken gleich wie andere Bewertungsspezialisten. Generell müssen die Richtlinien der Schweizer Bankenvereinigung für die Prüfung, Bewertung und Abwicklung grundpfandgesicherter Kredite eingehalten werden. Allenfalls seien Banken etwas vorsichtiger und betrachten Projektentwicklungen hinsichtlich Wiederverkauf und unter einer langfristigen Perspektive. Auch Susanne Morgenegg thematisiert in ihrem Referat nochmals den Umgang mit Risiken. Aussagen über allfällige ökologische Risiken seien zwingend abzugeben und bei Verdacht sei das allfällige Risiko vom Verkehrswert abzuziehen. In letzter Zeit sind Susanne Morgenegg vermehrt sehr optimistische Bewertungen Dritter vorgelegt worden. Sie mahnt zur Vorsicht, denn oft habe sich am Ende die Einschätzung der Bank bewahrheitet.

**BIS ZUM NÄCHSTEN JAHR.** Sichtlich zufrieden fasst David Hersberger am Ende der Veranstaltung die wichtigsten Eckpunkte der Referate nochmals zusammen. Er dankte allen Referenten für die Möglichkeit, einen Einblick in ihre Arbeit und ihre Betriebe zu erhalten. Der nächste Valuation Congress findet am 18. September 2014 statt. Kein Zweifel, dass auch dieser mit ausgezeichneten Referenten zu spannenden Themen aufwarten wird. Mit dem diesjährigen Anlass hat sich die Schätzungsexperten-Kammer die Messlatte für den 3. Kongress wiederum hoch gesteckt. ●



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

# Seminare und Tagungen der SVIT Swiss Real Estate School



## SEMINAR MEHRWERTSTEUER BEI BEWIRTSCHAFTUNG, ERSTELLUNG UND ÜBERTRAGUNG VON IMMOBILIEN 24.10.2013

Wer sich mit den relevanten MWST-Fragen bei der Erstellung, der Übertragung und Bewirtschaftung von Immobilien nicht rechtzeitig auseinandersetzt, riskiert Nachteile und vergeblich Chancen. Die Eidg. Steuerverwaltung (ESTV) hat ihre diesbezügliche Praxis in verschiedenen Publikationen festgelegt. Die theoretischen Grundlagen werden anhand von praktischen Fällen und Fragen der Teilnehmenden aufgearbeitet und diskutiert. Die bei Neu- und Umbau von Immobilien wichtigen Abgrenzungskriterien zwischen von der MWST ausgenommener und steuerbarer Immobilienlieferung werden erläutert. Die bezüglich der MWST mög-

lichen Übertragungsvarianten von Immobilien werden erklärt und diskutiert.

### PROGRAMM

- Erarbeitung der erforderlichen Grundlagenkenntnisse
- Hinweise zur korrekten Deklaration von Leistungen im Zusammenhang mit Immobilien
- Immobilienvermietung und Option
- Entgeltliche Leistungen mit Immobilien
- Wert des Bodens
- Gemischte Verwendung
- Option
- Vorsteuerabzug und Korrekturen bei Nutzungsänderungen
- Miteigentum
- Steuerbare und von der MWST ausgenommene Immobilienlieferung bei Neu- und Umbau

- Übertragung von Immobilien
- Weiterbelastung von Aufwendungen
- Leerstand und vorübergehende Nutzungsänderungen
- Nutzungsrechte
- Kostenweiterverrechnung und Schadenersatz

### ZIELPUBLIKUM

Führungs- und Fachkräfte aus dem Bereich Immobilienmanagement, Immobilien-Bewirtschaftung sowie Investoren und Treuhänder.

### REFERENT

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

### DATUM/ZEIT

24. Oktober 2013, 08.30 – 16.30 Uhr

### ORT

Hotel Arte, Riggengbachstrasse 10, 4600 Olten

### TEILNAHMEGEBÜHR

690 CHF (SVIT-Mitglieder), 860 CHF (übrige Teilnehmende) inkl. MWST. Darin inbegriffen sind: Seminarunterlagen, Pausengetränke und Mittagessen.

### AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN

Siehe Infos auf nächster Seite.

### ANMELDUNG

Siehe Anmeldetalon auf nächster Seite.

ANZEIGE

# «Schärfen Sie Ihr Profil!»

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



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



# Seminare und Tagungen der SVIT Swiss Real Estate School



**SEMINAR**  
**AKTUELLES AUS DER**  
**IMMOBILIENBEWERTUNG**  
**28.11.2013**

Zwei verbreitete Methoden stehen im Vordergrund: Die DFC-Bewertungen, welche insbesondere für Renditeobjekte eingesetzt werden und hedonische Modelle für den Bereich von Eigenheimen. Die Grundlagen dieser Bewertungsmethoden werden eingangs erklärt. Das aktuelle Wirtschaftsumfeld und die tiefen Zinsen haben dabei bestimmte Einflüsse, welche von den Referenten an Hand von Beispielen erläutert werden.

**PROGRAMM**

- Immobilienmärkte im makroökonomischen Umfeld
- Aktuelles Umfeld vs. langfristige Gleichgewichte
- Die Rolle und der Einfluss der Zinsen
- Einführung in die DCF-Bewertung
- Intrinsischer Wert vs. Preis
- Datenlage und Anwendungsgebiete der hedonischen Bewertung
- Weiterentwicklungen der hedonischen Methode
- Marktmonitoring
- Portfolio- und Risikomanagement
- Beispiele und Übungen

**ZIELPUBLIKUM**

Immobilienfachleute aller Richtungen, Immobilienberater, Immobilienbewerter

**REFERENTEN**

- Alain Chaney, Head of Valuation & Portfolio Management, IAZI, Zürich
- Roman Ballmer, Senior Consultant Hedonic Products, IAZI, Zürich

**DATUM/ZEIT**

28. November 2013, 08.30 – 16.30 Uhr

**ORT**

Renaissance Zürich Tower Hotel  
Turbinestrasse 20, 8005 Zürich

**TEILNAHMEGEBÜHR**

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

**AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN**

Siehe Infos auf dieser Seite.

**ANMELDUNG**

Siehe Anmeldeatol auf dieser Seite.

**INTERAKTIVES SEMINAR**  
**MEDIATIONSFÄLLE IM IMMOBILIEN-**  
**BEREICH – GRUNDLAGEN DER**  
**MEDIATION, VERFAHREN,**  
**METHODEN**

**11.12.2013**

Bei Streitfällen im Immobilienbereich wird immer noch häufig der Weg an die Schlichtungsstelle oder ein Gericht eingeschlagen. Lange Verfahren, hohe Kosten und oft nicht nachhaltige Lösungen

könnten dabei mit einer Mediation vermieden werden. Der Immobilienbereich bietet sich dabei besonders gut an: Auseinandersetzungen zwischen Käufern, Verkäufern und Maklern; Streitigkeiten zwischen Nachbarn; Divergenzen zwischen Eheleuten in Scheidung; Erbgemeinschaften; unterschiedliche Immobilienbewertungen und weitere Auseinandersetzungen können im Rahmen einer Mediation gelöst werden, ohne dass es zu einer Gerichtsverhandlung kommen muss. Insbesondere, wenn die Parteien künftig weiter miteinander in Kontakt stehen (müssen), erscheint die Konfliktlösung auf dem Weg der Mediation sinnvoll.

**ZUM INHALT**

- Verfahren
- Methoden
- Verlauf (in Form eines Workshops)
- Rechtliche Grundlagen (Hat neue ZPO Einfluss auf die Rolle von Mediation?)

**ZIELPUBLIKUM**

Fachleute aus der gesamten Immobilien- und Baubranche sowie Personen, welche sich generell für das Instrumentarium der Immobilienmediation interessieren.

**REFERENTIN**

- Carol Wiedmer, Rechtsanwältin, Dr. iur., Mediatorin SVM und Erwachsenenbildnerin mit FA

**DATUM/ZEIT**

11. Dezember 2013, 08.30 – 17.00 Uhr

**ORT**

Zürich Marriott Hotel  
Neumühlequai 42, 8006 Zürich

**TEILNAHMEGEBÜHR**

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

**AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN**

Siehe Infos auf dieser Seite.

**ANMELDUNG**

Siehe Anmeldeatol auf dieser Seite.

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

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

**ANMELDEATOL FÜR SEMINARE UND TAGUNGEN**

**Seminar: Mehrwertsteuer bei Bewirtschaftung, Erstellung und Übertragung von Immobilien**  
24.10.2013

**Seminar: Aktuelles aus der Immobilienbewertung**  
28.11.2013

**Interaktives Seminar: Mediationsfälle im Immobilienbereich**  
11.12.2013

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

#### BEWIRTSCHAFTUNGS-ASSISTENT/IN FÜR MIETLIEGENSCHAFTEN SVIT

##### SVIT Bern

28.10.2013 – 25.01.2014  
Montag, 18.00 – 20.30 Uhr  
Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr  
Feusi, Bern

##### SVIT Ostschweiz

ab 14.01.2014  
Dienstag/Donnerstag,  
18.00 – 20.30 Uhr  
Akademie St. Gallen

##### SVIT Ticino

Ottobre 2014 – marzo 2015  
Lugano-Breganzona

##### SVIT Zürich

06.01.2014 – 24.03.2014  
Montag, 14.30 – 20.45 Uhr  
Zürich-Oerlikon

18.02.2014 – 20.05.2014

Dienstag, 18.00 – 20.45 Uhr  
und 4x Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr  
Zürich-Oerlikon

#### VERMARKTUNGS-ASSISTENT/IN SVIT

##### SVIT Ostschweiz

ab 11.01.2014  
Samstag, 08.30 – 11.45 Uhr  
Akademie St. Gallen

##### SVIT Ticino

Gennaio – maggio 2014  
Martedì, ore 17.00 – 20.15  
Lugano-Breganzona

##### SVIT Zürich

08.01.2014 – 30.04.2014  
Mittwoch, 18.00 – 20.45 Uhr und  
5x Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr  
Zürich-Oerlikon

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

##### SVIT Aargau

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

##### SVIT Bern

17.10.2013 – 12.12.2013  
Donnerstag, 18.00 – 20.30 Uhr  
Feusi, Bern

##### SVIT Zürich

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

#### LIEGENSCHAFTSBUCHHALTUNGS-ASSISTENT/-IN SVIT

##### SVIT Aargau

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  
Prüfung: 02.04.2014  
Mittwoch, 08.15 – 11.45 Uhr  
NSH Bildungszentrum Basel

##### SVIT Bern

Modul 2: 05.11.2013 – 17.12.2013  
Dienstag, 18.00 – 20.30 Uhr  
Feusi, Bern

##### SVIT Ostschweiz

Modul 1: ab 20.03.2014,  
Dienstag und Donnerstag  
Modul 2: ab 01.05.2014,  
Dienstag und Donnerstag

##### SVIT Ticino

Febbraio – giugno 2014  
Lugano-Breganzona

##### SVIT Zürich

Modul 1: 13.01.2014 – 31.03.2014  
Montag, 18.00 – 20.45 Uhr  
Modul 2: 07.05.2014 – 02.07.2014  
Mittwoch, 18.00 – 20.45 Uhr  
Zürich-Oerlikon

#### IMMOBILIENBEWERTUNGS-ASSISTENT/-IN SVIT

##### SVIT Zürich

20.08.2014 – 05.11.2014  
Mittwoch, 18.00 – 20.45 Uhr und  
6x Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr  
Zürich-Oerlikon

### ► BRANCHENKUNDE

#### TREUHAND- UND IMMOBILIEN-TREUHAND FÜR KV-LERNENDE

SVIT beider Basel: siehe [www.okgt.ch](http://www.okgt.ch)

SVIT Bern: siehe [www.okgt.ch](http://www.okgt.ch)

SVIT Graubünden: siehe [www.okgt.ch](http://www.okgt.ch)

SVIT Ostschweiz: Auskunft erteilt

Rolf Nobs, Resida Treuhand AG,

Bazenheid, T 071 932 60 20

SVIT Zürich: siehe [www.okgt.ch](http://www.okgt.ch)

### ► SRES BILDUNGSZENTRUM

Die SVIT Swiss Real Estate School (SVIT SRES) koordiniert alle Ausbildungen für den Verband. Dazu gehören die Sachbearbeiterkurse, Lehrgänge für Fachausweise und in Immobilien-treuhand.

### SACHBEARBEITERKURSE SVIT

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

### LEHRGÄNGE FACHAUSWEISE

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

### LEHRGANG IMMOBILIEN-TREUHAND

### MASTER OF ADVANCED STUDIES IN REAL ESTATE MANAGEMENT

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

weitere Informationen:

### SVIT Swiss Real Estate School AG

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

### Für die Romandie

(Lehrgänge und Prüfungen in französischer Sprache)

Karin Joergensen Joye  
Avenue Mon-Repos 14

1005 Lausanne  
T 021 331 20 90

[karin.joergensen@svit-school.ch](mailto:karin.joergensen@svit-school.ch)

### In Ticino

(corsi ed esami in italiano)

Segretariato SVIT Ticino

Laura Panzeri Cometta

Corso San Gottardo 35, CP 1221

6830 Chiasso,

T 091 921 10 73, [svit-ticino@svit.ch](mailto:svit-ticino@svit.ch)

### ► REGIONALE LEHRGANGSELEITUNGEN IN DEN SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

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

# Sachbearbeiterkurse und Branchenkunde KV der SVIT-Mitgliederorganisationen



## 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 Lehrgangsbildung/Direzione regionale dei corsi:  
Segretariato SVIT Ticino  
Laura Panzeri Cometta  
Corso S. Gottardo 35, CP 1221,  
6830 Chiasso,  
T 091 921 10 73, svit-ticino@svit.ch

## REGION ZENTRALSCHWEIZ

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

## REGION ZÜRICH / GRAUBÜNDEN

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

## OKGT ORGANISATION KAUF- MÄNNISCHER GRUNDBILDUNG TREUHAND / IMMOBILIEN

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

ANZEIGE

**NeoLink** – Ihr direkter Draht zum Tank

Achtung! Füllstandslevel 20%

Füllstand	Freie Kapazität	
18 400 Liter	3 300 Liter	70%
40 000 Liter	1 500 Liter	96%
30 000 Liter	55 000 Liter	30%
8 500 Liter	1 000 Liter	85%
8 500 Liter	5 000 Liter	57%
7 500 Liter	10 500 Liter	38%
3 500 Liter	28 200 Liter	12%
2 500 Liter	37 500 Liter	6%
29.01.2012	1 100 Liter	20%
29.01.2012	5 000 Liter	63%
29.01.2012	4 850 Liter	69%
29.01.2012	8 700 Liter	73%
29.01.2012	7 500 Liter	58%
29.01.2012	8 500 Liter	81%
29.01.2012	6 500 Liter	43%

## NeoLink vereinfacht das Tankmanagement

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

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

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

## Ausschreibung



### 1. Repetitionsprüfung – BP Vertiefungsrichtung Immobilien-Entwicklung 2014

Im März 2014 findet die 1. Repetitionsprüfung Vertiefungsrichtung Immobilien-Entwicklung in Kloten statt. Die Prüfung erfolgt gemäss Prüfungsordnung und Wegleitung vom 9. Februar 2007.

<b>Prüfungsdatum:</b>	25. – 28. März 2014
<b>Prüfungsort:</b>	Kloten, Priora Business Center
<b>Prüfungsgebühr:</b>	Fr. 3'200.–
<b>Anmeldeschluss:</b>	30. Oktober 2013

Die ausführlichen Dokumentationen wie Prüfungsordnung, Wegleitung und Anmeldeformular können auf der Homepage: <http://www.svit.ch/svit-schweiz/bildung/pruefungen/pruefungen/entwicklung/pruefung-2014.html> herunter geladen oder bei der unten stehenden Adresse bezogen werden.

## Ausschreibung



### Berufsprüfung für Immobilienbewirtschafterinnen / Immobilienbewirtschafter 2014

Im Februar 2014 wird die Berufsprüfung für Immobilienbewirtschafterinnen und Immobilienbewirtschafter durchgeführt. Die Prüfung erfolgt gemäss reformierter Prüfungsordnung und Wegleitung vom 25. April 2012.

<b>Prüfungsdatum:</b>	Dienstag, 25. und Mittwoch, 26. Februar 2014 (schriftlicher Teil) Montag, 3. – 6. März 2014 (mündlicher Teil)
<b>Prüfungsort:</b>	Bülach ZH / Kloten ZH
<b>Prüfungsgebühr:</b>	CHF 3'200.–
<b>Anmeldeschluss:</b>	Dienstag, 15. Oktober 2013 (Poststempel)

Die ausführlichen Dokumentationen wie Prüfungsordnung, Wegleitung zur Anmeldung können auf der Homepage herunter geladen oder bei der unten stehenden Adresse bezogen werden: **Neu erfolgt die Anmeldung via Online-Registration.** <http://www.sfpk.ch/de/pruefungen/bewirtschaftung.html>

## Publication



### Examen professionnel de gérante / gérant d'immeubles 2014

L'examen professionnel en vue de l'obtention du brevet fédéral de gérante et gérant d'immeubles aura lieu en février 2014. L'examen se déroule conformément au règlement d'examen et aux directives du 25 avril 2012.

<b>Dates de l'examen:</b>	Mardi 25 et mercredi 26 février 2014 (partie écrite) Lundi 3 au 6 mars 2014 (partie orale)
<b>Lieu de l'examen:</b>	Lausanne
<b>Taxe d'examen:</b>	CHF 3'200.–
<b>Clôture des inscriptions:</b>	Mardi 15 octobre 2013 (timbre postal)

L'intégralité des documents tels que le règlement, les directives et formulaire d'inscription à l'examen peuvent être téléchargés sur la page internet :

**Nouveau: inscription en ligne.** <http://www.sfpk.ch/fr/examens/gerance.html>

## Pubblicazione



### Esame professionale per gestori / gestrici immobiliari 2014

In febbraio 2014 si svolgerà l'esame professionale per gestori e gestrici immobiliari. L'esame si terrà secondo il Regolamento riformato del 25 aprile 2012 e le relative Direttive.

<b>Date d'esame:</b>	martedì 25 e mercoledì 26 febbraio 2014 (esami scritti) Da lunedì 3 a giovedì 6 marzo 2014 (esami orali)
<b>Luogo d'esame:</b>	Monte Ceneri – centro di formazione della protezione civile
<b>Tassa d'esame:</b>	CHF 3'200.–
<b>Termine d'iscrizione:</b>	martedì 15 ottobre 2013 (timbro postale)

La documentazione dettagliata per l'iscrizione all'esame quale il Regolamento e le Direttive possono essere scaricati dalla Homepage o richiesta all'indirizzo in basso:

**Ora l'iscrizione avviene tramite registrazione online.** <http://www.sfpk.ch/it/esami/gestione.html>

#### Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Sekretariat SFPKIW | c/o SVIT Schweiz | Puls 5, Giessereistrasse 18 | 8005 Zürich  
Tel. 044 434 78 94 | Fax 044 434 78 99 | E-Mail [info@sfpk.ch](mailto:info@sfpk.ch)



# Verdichtetes Bauen – aber wie?

Die bauliche Verdichtung ist sinnvoll. Doch wo und wie sie realisiert werden soll, darüber waren sich die sechs Fachleute auf dem Podium am Herbstanlass der Kammer unabhängiger Bauherrenberater uneins.



Von links: Gerry Schwyter, Rudolf Muggli, Joëlle Zimmerli, Filippo Leutenegger.

RETO WESTERMANN\* •

**DIE IDYLLE IST BEDROHT.** Jede Sekunde wird hierzulande ein Quadratmeter Land überbaut. Die Annahme der Zweitwohnungsinitiative und des revidierten Raumplanungsgesetzes zeigt, dass die Bevölkerung dem weiteren Wachstum der Siedlungsfläche kritisch gegenübersteht und neue Ideen gefragt sind. Ein oft genanntes Rezept ist die bauliche Verdichtung. Doch taugt das Rezept? Und wie fördert man die bauliche Verdichtung: durch mehr Vorschriften oder eine liberalere Haltung? Die Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB) suchte nach Antworten und lud anlässlich ihrer Herbstveranstaltung unter dem Titel «Verdichtetes Bauen – Vorschriften versus Liberalisierung» zur Podiumsdiskussion ins Haus Metropol in Zürich ein. Das Gespräch führte Nationalrat und Zürcher Stadtpräsidentenkandidat Filippo Leutenegger. Nach der Einleitung von KUB-Vorstandsmitglied Thomas Wipfler führte Architekt Gerry Schwyter das Publikum kurz in die Thematik ein. Schwyter ist Mitglied der Geschäftsleitung des Zürcher Architekturbüros EM2N und

engagiert sich in der büroübergreifenden Architektengruppe Krokodil. Die Gruppe hat sich zum Ziel gesetzt, die Diskussion um den knapper werdenden Raum mit neuen Ideen anzukurbeln. «Die Schweizer Idylle ist bedroht», brachte es Schwyter auf den Punkt. Um die Bedrohung zumindest im Grossraum Zürich abzuwenden, propagiert die Architektengruppe den Bau von «Glatt – die Stadt». Sie würde die Gemeinden zwischen Flughafen Kloten bis nach Uster sowie ein neues Stadtzentrum im Bereich des Flughafens Dübendorf umfassen. «So könnten die Umgebung und die Stadt Zürich entlastet werden», sagte Schwyter. Für ihn ist aber auch klar, dass «Glatt – die Stadt» vorerst eine Utopie ist: «Wir wollen damit aber zeigen, dass es eine übergeordnete Planung braucht, um die Probleme in den Griff zu bekommen.»

**SINKENDE WOHNQUALITÄT.** Nach diesen Worten wechselte Schwyter aufs Podium zu den fünf anderen Gästen: dem Berner Fürsprecher Rudolf Muggli, der Soziologin und Stadtplanerin Joëlle Zimmerli, dem Zürcher Rechtsanwalt und FDP-Gemeinderat Severin Pflüger, der

Raumplanerin und SP-Gemeinderätin Christine Seidler und dem Immobilienfachmann und SVP-Gemeinderat Heinz Schatt. Im Mittelpunkt der Diskussion stand die Stadt Zürich – ein gutes Beispiel, sorgt der knappe Wohnraum dort doch für steigende Wohnkosten.

Daran hat auch die rege Bautätigkeit nichts geändert: «Immer wenn irgendwo ein Ventil aufgemacht wurde, machte

## » Mit der baulichen Dichte sinkt die Wohnqualität.«

HEINZ SCHATT, IMMOBILIENFACHMANN UND SVP-GEMEINDERAT

es «blubb» und schon war alles bebaut und vermietet oder verkauft», illustrierte FDP-Gemeinderat Pflüger die Entwicklung der letzten Jahre. Für ihn ist das Wachstum aber eine gute Sache: «Die Stadt muss wachsen; die Folgen sind weniger schlimm als die einer Schrumpfung.» Für seinen Ratskollegen Heinz Schatt hat das Wachstum auch Schattenseiten: «Mit der Dichte sinkt die Wohnqualität.» Als Bewohner der einstigen Gartenstadt Schwamendingen erlebe er das selbst hautnah.

**QUALITÄTSTRANSFER IST SCHWIERIG.** Das Thema Wohnqualität prägte auch die weitere Diskussion. Dabei ging es vor allem um die Agglomeration: «Das Glattal bietet heute beispielsweise zu wenig Qualität, um als Ausweichstandort für die Stadt Zürich attraktiv zu sein», sagte Architekt Gerry Schwyter. Auch Rudolf Muggli ortete die Agglomerationsgemeinden als Problemzone: «Es braucht

im Umland eine höhere Qualität, und genau dort müsste man auch die bauliche Dichte erhöhen.» Doch so einfach dürfte das nicht sein: «Die Wohnqualität einer Stadt lässt sich

nicht einfach kopieren», relativierte Joëlle Zimmerli. Viel zu diskutieren gab auch die geforderte höhere Dichte in den Städten selber: «Ziel der Verdichtung muss es sein, dass künftig mehr Menschen auf der gleichen Landfläche leben und nicht einfach mehr Wohnfläche auf den bisherigen Grundstücken.» Doch genau Letzteres geschehe heute zum Teil, findet Joëlle Zimmerli: «Die Bauindustrie erstellt die falschen Wohnungen. Statt grosse Familienwohnungen müsste man

# AUSTAUSCH IST TRUMPF

Brenner austauschen und  
mit dem gesparten Geld  
das Ferienbudget aufbessern.

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



REMO KÄSER  
(1. Rang Eidg. Nachwuchsschwingertag 2012)

ADRIAN KÄSER  
(Schwingerkönig 1989)



WIR MACHEN DEN  
UNTERSCHIED

WÄRME/KLIMA/SERVICE

walter  
meier



Von links: Severin Pflüger, Christine Seidler und Heinz Schatt.

kleinere Einheiten bauen.» Denn immer mehr Leute, so ihre Beobachtung, würden alleine leben, aber nicht den passenden Wohnraum dafür finden und deshalb zwangsweise grössere Wohnungen als nötig mieten. «Doch, den passenden Wohnraum gibt es», konterte SP-Gemeinderätin Christine Seidler. «Clusterwohnungen beispielsweise richten sich genau an diese Zielgruppe.» Aus ihrer Sicht müsste zudem nicht nur im Wohn-, sondern auch im Bürobereich dichter gebaut werden. Der Weg dahin führt für sie über Anreize: «Ich bin zwar eine Linke, aber noch mehr Regeln sind aus meiner Sicht der falsche Ansatz.» Dafür, dass in Zürich künftig auch ohne weitere Regeln dichter gebaut wird, stehen die Chancen gut: «25% der Wohnungen gehören Genossenschaften, und die haben grosse Areale, auf denen mit Ersatzneubauten die Wohnflächendichte erhöht werden kann», sagte Immobilienfachmann und Gemeinderat Heinz Schatt. Schwierig sei es hingegen bei den anderen 75%: «Die Privaten haben oft viel zu kleine Grundstücke, um in eigener Regie mehr Wohnfläche realisieren zu können.»

**ANREIZE STATT GESETZE.** Das Fazit der sehr angeregten Diskussion: Über die Parteigrenzen hinweg ist man sich einig, dass etwas getan werden muss und eine Nachverdichtung ein Lösungsansatz wäre. Weniger klar und auch schwierig dürfte die Umsetzung sein: Gezielte Anreize von Behörden und Politik dürften vor allem grössere Grundstückbesitzer in den Städten zu einer Nachverdichtung animieren. Bei den kleineren privaten Grundstücken hingegen setzen die heutigen baulichen Regeln und der Individualismus Grenzen.

Unklar ist auch, ob die Verdichtung in den Städten den gewünschten Erfolg bringt: «Die Verkehrswege können zum limitierenden Faktor werden», mahnte Rudolf Muggli und sprach damit Raumplanerin Christine Seidler aus dem Herzen: «Wir kriegen das Problem nur in den Griff, wenn möglichst viele Menschen auch dort wohnen, wo sie arbeiten.» ●



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

# 44 Solothurner in Zürich

Im Rahmen des jährlichen SVIT Day liessen sich die Mitglieder des SVIT Solothurn auf dem Dach des Prime Towers in die Stadtentwicklung Zürichs einweihen, stiegen in die «Eingeweide» des höchsten Gebäudes der Schweiz und wurden im «Tessin Grotto» unzürcherisch verwöhnt.



Oben rechts: Fachkundige Einweihung in die Stadt- und Bauentwicklung Zürichs durch Architekturführerin Anne-Lise Diserens.

IVO CATHOMEN •

**SVIT MIT DURCHBLICK.** Der Tag wird nicht nur den angereisten Mitgliedern und Gästen des SVIT Solothurn in lebhafter Erinnerung bleiben, sondern auch den Zürchern. Ersteren wegen der einmaligen Gelegenheit, auf das Dach des Prime Towers steigen zu dürfen, Letzteren wegen des stundenlangen Totalstillstands des gesamten Bahnverkehrs. Dieser war auf dem höchsten Gebäude der Schweiz, unweit der ausladenden Gleisanlagen, besonders eindrücklich zu erleben. Die 44 Teilnehmerinnen und Teilnehmer waren glücklicherweise mehrheitlich im Bus angereist und damit vom ÖV-Gau nicht betroffen – der Kluge reiste für einmal nicht im Zuge.

Anlass für den Ausflug aus dem Mittelland an die Limmat war der jährliche SVIT Day, der im vergangenen Jahr an-

lässlich des runden Geburtstags des SVIT Solothurn ins Leben gerufen worden war. Nach einer ausgedehnten Schifffahrt warteten die Organisatoren in diesem Jahr mit einem Highlight auf. Die SVIT-Gäste und –Mitglieder durften zuoberst auf das Dach des Towers, von wo man einen einmaligen Ausblick über die Stadt, den See und das Limmatall geniesst. Für gewöhnlich ist im 35. Stock, im Restaurant Clouds, himmelwärts Endstation. Auf das Dach dürfen nur Eingeweihte. Einer dieser Insider, Marcel Peter aus dem Vorstand, machte das Unmögliche möglich. Kein Wunder also, dass sich rund die Hälfte aller Mitglieder der regionalen SVIT-Mitgliederorganisation zum SVIT Day eingeschrieben haben.

Was lag bei dieser Gelegenheit näher, als sich angesichts

des Ausblicks den Durchblick punkto Stadt- und Bauentwicklung zu verschaffen? Dazu verhalf den interessierten Zuhörerinnen und Zuhörern Anne-Lise Diserens, dipl. arch. ETH und Architekturführerin. Sie erzählte lebhaft und fassbar über Zürich, die Stadtentwicklung von den Ursprüngen bis in die Zukunft und die Bautrends der verschiedenen Epochen. Wie ein roter Faden zieht sich das Thema des knappen Wohnraums durch die Geschichte der letzten hundert Jahre – also für Zürich keinesfalls ein Phänomen der Neuzeit und der Personenfreizügigkeit. Wo der Platz knapp ist, wird die Stadtentwicklung gefordert, allen Bedürfnissen gerecht zu werden. Mit dem Bau von Wohnhochhäusern in Zürich-West hat man einen Weg eingeschlagen, der lange Jahre versperrt war.

**IN DEN EINGEWEIFEN.** Von der Höhe ging's im Anschluss an eine Stärkung im Restaurant Clouds in die Tiefen des Prime Towers. Unter kundiger Führung konnten die Gäste hinter die Kulissen des Gebäudes schauen – genauer: in die aufwändigen Anlagen der Haustechnik. Selbst die versierten Immobilienfachleute des SVIT waren von der enormen Grösse und Komplexität beeindruckt. Im Hochhausbau stellen sich ganz spezifische Fragen: Wie stellt man beispielsweise der Feuerwehr zur Brandbekämpfung im obersten Stock gleich viel Wasserdruck zur Verfügung wie im untersten? Wie werden unter den strengen Vorgaben des Labels LEED die Büroräume effizient gekühlt? Wie versorgt man die unzähligen Arbeitsplätze mit Strom – auch bei einem Netzunbruch? Alles Fragen, auf die



ANZEIGE

**Immobilien-Studenten erhalten 10%**

# IMMOBILIEN-MARKETING

Mehrwert für Liegenschaften

Das Marketingbuch für die Immobilien-Wirtschaft

NEU

**Wertvolles Expertenwissen auf 399 Seiten**

Die 5. Auflage des Standardwerks für Immobilien-Profis wird unterstützt von führenden Immobilien-Unternehmen. Das Buch ist als Hardcover und als Ebook erhältlich.

Hardcoverbuch für CHF 89.– zuzüglich Versand, Ebook für CHF 59.– auf [www.immobilien-marketing.ch](http://www.immobilien-marketing.ch)

es im Prime Tower eine Antwort gab.

Nach der Rückkehr an die Oberfläche waren die Köpfe voll und die Mägen leer. Präsident Hans Peter Merz dirigierte die Schar zum Bus und denselben zum «Tessin Grotto» auf der Waid oberhalb von Zürich-Höngg. Hier wurden die Gäste kulinarisch nach Tessiner und italienischer Art ausgezeichnet verwöhnt – in der für Zürich typischen «Gastrosprache» Hochdeutsch.

Im SVIT Solothurn, der sich gerne als die kleinste, aber aktive Mitgliederorganisation des SVIT bezeichnet, kennt man sich mehrheitlich oder man lernt sich schnell kennen. Dazu bot die Atmosphäre, feines Essen und ein gutes Glas Wein die beste Gelegenheit.

**DANK AN DIE SPONSOREN.** Vor dem Aufbruch zurück nach

Solothurn bedankte sich Hans Peter Merz bei seinen Mitorganisatoren – namentlich Marcel Peter, Michael Maegli und fürs Administrative Helena Kissling – und den anwesenden SVIT-Mitgliedern für ihre Teilnahme. Ohne finanzielle und ideelle Unterstützung wäre der SVIT Day nicht zu stemmen. Diese leisteten in diesem Jahr Elektro Fürst, Electrolux, Homegate, Credit Suisse, Bernasconi, Saudan und V-Zug. Der Präsident strich die Beteiligung der Sponsoren besonders heraus und sprach ihnen im Namen des SVIT Solothurn seinen Dank aus.

Für 2014 haben die Organisatoren des SVIT Day die Latte hoch gelegt. Die Mitglieder dürfen also gespannt sein. ●

# Nachwuchs fördern und fordern

Bern hat gesprochen: Der SVIT Bern fokussiert auf den Berufsnachwuchs, auch finanziell sehr engagiert. Das an der GV 2013 vorgestellte Konzept zur Förderung des Berufsnachwuchses in der Immobilienbranche wird einstimmig genehmigt. Die Crew wird bestätigt.



«Locker vom Hocker»: Diskussionslos genehmigt die GV des SVIT Bern im Kinosaal der Cinématte das ambitionierte «Konzept Nachwuchsförderung».

**THOMAS KASAHARA\*** ●.....  
**BERN ELEVEN.** Elf Punkte schwer ist die fristgerecht mit der Einladung versandte Traktandenliste. Da detaillierte Unterlagen wie Jahresbericht des Präsidenten, Jahresrechnung 2012/13 samt Revisionsbericht und Budget 2013/14 mitversandt werden, die «zur Vorbereitung auf die Versammlung dienen», erscheinen die Teilnehmenden sehr gut vorbereitet zur Generalversammlung des SVIT Bern. Diese findet zu dem am 12. September 2013 – nach «Doppel-Gurten-Zeit» in luftiger Höhe – wieder perfekt geerdet im Tal statt, dies sehr zentral in der direkt an der Aare gelegenen Cinématte an der Wasserwerksgasse in Bern ([www.cinematte.ch](http://www.cinematte.ch)). Der SVIT Schweiz ist heute ausnahmsweise nicht präsent: Infolge eines Brandes in Zürich ist die Bahnstrecke nach Bundesbern stundenlang unterbrochen.

**FILM AB.** Austragungsort der GV ist symbolhaft der Kinosaal. Trotz grosser Fenster mit herrlicher Aussicht auf die Aare sind die Blicke der Teilnehmenden, die in flexiblen Sesseln und bequemen Sofas

versinken, hochkonzentriert nach vorne gerichtet. «Zentral, aber nicht banal»: Das Cinématte-Motto passt perfekt auch für die GV des SVIT Bern. Hier wird sehr effektiv gearbeitet. Der von Präsident Thomas Graf prägnant beleuchtete siebenseitige schriftliche Jahresbericht 2012/13 – Gemeinschaftswerk des «synergetischen» Vorstandes – wird einstimmig genehmigt.

**ANREIZ.** «Kommt Rat – Konzept», gilt auch für die Nachwuchsförderung. Vizepräsident Andreas Schlecht präsentiert das durchdachte «Konzept Nachwuchsförderung» sehr überzeugend und engagiert. Dieses ist übersichtlich in vier Bereiche unterteilt: 1. Ausgangslage, 2. Zielsetzung – Strategie, 3. Massnahmen – Bausteine sowie 4. Kommunikationskonzept.

**ACTION.** Die Analyse des SVIT Bern als Ausgangslage zeigt: Es besteht dringender Handlungsbedarf bei der Ausbildung und den Anreizen zur Weiterbildung. Es braucht ein Konzept und griffige Massnahmen, um Fachwissen und Qualität in der

Immobilienbranche nachhaltig zu sichern. Das Thema Nachwuchsförderung ist absolut zentral. In der Ausbildung ist die Anzahl Lernender in der Immobilienbranche klein (Kanton Bern 2013: 15). Klar ist somit: Es gibt zu wenig Lernende, um die Branche mit Nachwuchs zu versorgen. Diese unbefriedigende Situation gründet auf drei Ursachen: Es gibt in der Immobilienbranche zu wenig Lehrbetriebe, die Schüler/-innen sowie Lehrpersonen wissen zu wenig über den Berufsabschluss, und es gelingt derzeit zu wenig, fertig Ausgebildete nach der Lehre in der Immobilienbranche zu halten. Die Qualität in der Immobilienbranche kann jedoch nur mit kontinuierlicher Weiterbildung gesichert werden, wofür zwei Faktoren entscheidend sind: Attraktive Weiterbildungsangebote sowie Anreize, um Weiterbildungsangebote auch tatsächlich zu nutzen.

**INFO.** Wichtigstes Ziel ist es nun, die Information über die Ausbildungsmöglichkeiten zu verbessern, dies durch Lancierung einer Informationskampagne, die in zwei Richtungen wirkt: intern und extern. Intern sind gegen-

über den Mitgliedern des SVIT Bern Vorzüge und Pluspunkte als Lehrbetrieb bekannt zu machen, Vorurteile zum Lehrwesen zu entkräften, finanzielle Anreize für Lehrbetriebe zu setzen sowie Basisinfos zu OKGT-Angeboten sicherzustellen; Ziel sind 20 bis 25 Ausbildungsplätze pro Lehrjahr. Als externe Adressaten sind Schulen (auch BMS, WKS, WMB usw.) und auch Schüler/-innen zu erreichen.

Der «Immobilienberuf» ist bekannt zu machen, dies mit der Botschaft «Die Ausbildung in der Immobilienbranche hat viel zu bieten», verbunden mit dem Ziel, für eine erweiterte Zahl von Ausbildungsplätzen genügend qualifizierte Interessent/-innen zu finden. Angedacht ist auch eine Job-Plattform mit dem Ziel, die Nachwuchskräfte in der Immobilienbranche zu halten, dies auch mittels Lancierung einer Online-Job-Plattform.

**HEBELGESETZ.** Bei der Weiterbildung liegt der Fokus nicht auf dem Entwickeln von Angeboten. Swiss Real Estate School und Feusi decken das Weiterbildungsangebot bereits bestens



Beste Stimmung bei sonnigem Apéro und Nachtessen in der dezenten Orangerie. Top: Die besten Lehrgänger 2013 der Lehrbetriebe des SVIT Bern.

ab. Der Hebel ist vielmehr bei der persönlichen Motivation anzusetzen: Dies durch Finanzierung von Weiterbildungskosten durch den Berufsverband. Das

**ALLES KLAR.** Nach der Präsentation des Vizepräsidenten sind keine Fragen mehr offen: Das Konzept Nachwuchsförderung samt einmaligen und wieder-

das dreimal pro Jahr erscheint. Erfreulicherweise musste die Defizitgarantie bis heute noch nicht beansprucht werden. Im Übrigen sind die mit der Einladung versandten Erläuterungen zur Jahresrechnung ausführlich und klar ausgefallen, weshalb die revidierte Bilanz und Erfolgsrechnung unter Décharge-Erteilung einstimmig ausfällt. Ebenso wird das Budget 2013/14 einstimmig verabschiedet, nicht selbstverständlich, da ein negativer Gesamterfolg von über 90 000 CHF budgetiert wird. Aufgrund des Konzeptes zur Förderung

des Berufsnachwuchses in der Immobilienbranche fallen – im Vergleich zu 2012/13 – zusätzlich einmalige Kosten von rund 50 000 CHF an sowie jährlich wiederkehrende Kosten von rund 40 000 CHF, was sich im Betriebserfolg des SVIT Bern niederschlägt: «Ich bin bekannt dafür, dass ich auf dem Kässeli hocke», so der Kassier selbstkritisch, «aber hier handelt es sich um eine gute Sache, und wir müssen einen Schritt vorwärts machen.»

**ONE VOTE.** «Never change a winning team.» Die ausgezeichnete

„Die Nachwuchsförderung ist zentral. Wir müssen die Leute selber züchten, circa fünfzehn pro Lehrjahr.“

ANDREAS SCHLECHT, VIZEPRÄSIDENT SVIT BERN

Paket mit neun gezielten Baustein-Massnahmen ist sehr ambitioniert. Neben Verbandsentschädigung an Lehrbetriebe, Preisen für beste Lehrabschlüsse an Lehrlinge, Sicherstellung der Basisinfo zu OKGT-Angeboten für Lehrbetriebe und Lehrlingscampus (Nachhilfe/Repetitorium) für Lehrlinge und Lehrbetriebe sind Praktika, ein Label, Info-Flyer und weitere Werbemittel, eine Job-Plattform spezifisch für Stellen in der Immobilienbranche sowie die Finanzierung von Weiterbildungskosten mittels zinsloser Darlehen angedacht. Im zusätzlichen Kommunikationskonzept ist eine Info-Kampagne gegen innen und gegen aussen zu realisieren.

kehrenden finanziellen Auswirkungen wird einstimmig zur Umsetzung verabschiedet.

**AKTIVKOHLE.** Ohne Kohle keine Asche: Wie bereits 2011/12, so schliesst auch die Jahresrechnung 2012/13 des SVIT Bern mit positivem Gesamterfolg ab, weshalb das Eigenkapital weiter steigt. Finanzchef Daniel Schmid ist entsprechend erfreut: «Wir lagen beim Betriebsertrag grösstenteils im Budget, und wir sind sehr konservativ unterwegs in der Bilanz. Dass wir sehr gesund finanziert sind, zeigt unser Eigenkapital.» Schmid erwähnt eine Eventualverpflichtung: Die Defizitgarantie des SVIT Bern für «Immobest»,

ANZEIGE



Durchblick mit Leichtigkeit.  
Glasfaltwände von Schweizer.



[www.schweizer-metallbau.ch](http://www.schweizer-metallbau.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](http://electrolux.ch)



**Die neue Electrolux Swissline.**  
Swissline – hergestellt in der Schweiz



**Electrolux**



Augenblick: Es gilt das gesprochene Wort. Der Walter Meier (Klima Schweiz) AG-Apéro wirkt: Sponsor Reto Burri im Lachduell mit Präsident Thomas Graf.

Arbeit kommt an: Der Vorstand mit Thomas Graf (Präsident), Andreas Schlecht (Vizepräsident), Daniel Schmid (Kassier), Iris Scheidegger (Bildung) und Daniel Krebs (Region Bern-Stadt & Events) wird einstimmig wiedergewählt. Auch die Wiederwahl des erweiterten Vorstandes passiert einstimmig: Peter Kohler (Region Thun/Oberland), Bernard Hurli (Region Biel-Seeland), Daniel Salzmann (Region Oberaargau/Emmental), Angela Guerriero (Lehrlinge & Berufseinstieg) und Herby Saxer (Produkte) steigen ein weiteres Mal in die Hosen, so auch die Revisoren Harri Hofer und Ruedi Tanner.

**MUTPROBE.** 29 Delegierte betragt das stattliche «Kontingent» des SVIT Bern für die Delegiertenversammlung des SVIT Schweiz in Bad Ragaz: 16 Delegierte werden einstimmig gewählt, mit dem Recht der Geschäftsstelle, weitere Delegierte nachzunominieren. «Diejenigen, die Ja sagen, sollen sich sofort melden, diejenigen, die sich Mut antrinken müssen, nach dem Apéro, und diejenigen, die noch daheim fragen müssen, können bis Montag Ja sagen», so Graf mit Schalk.

**DICHTE ZUKUNFT.** Die «Vorschau Vorstand 2013/14» zeigt ein dichtes Programm: Info-Meet 2013/2 (17.10.2013; AFG Bern), SVIT Schweiz Plenum (18.10.2013; Bad Ragaz), Info-Meet 1 (20.03.2014; Sanitas Troesch, Köniz), Eigenheim-Messe Bern (03. – 06.04.2014; Bern), Frühjahresanlass 2014 (19.06.2014) und GV 2014 (11.09.2014). Die beste Nachricht: Die SVIT Bern Immobilien-tage 2013 (06. – 07.11.2013) an der Lenk sind bereits ausgebucht.

**TOP SHOTS.** Iris Scheidegger, Ressort Bildung, gratuliert den besten Lehrabgängern der Lehrbetriebe 2013 des SVIT Bern und wünscht das Beste: auf Rang 3 mit Note 5.0 Sarah Frieden (nicht anwesend; von Graffenried AG) und Tanja Leuenberger (Privera AG), auf Rang 2 mit Note 5.5 Fabrice Raval (Treuhand Gerber und Co AG) und auf Rang 1 mit Note 5.6 Dominik Schaller (Immoschwab AG).

**AUF KURS.** Das Traktandum «Verschiedenes» hat es in sich: Weiterbildung bleibt beim SVIT Bern ein Thema, was die stolze Kurspalette 2013/14 zeigt: Immobilien-Bewirtschafter mit

eidg. FA, Immobilien-Bewerter mit eidg. FA, Immobilien-Vermarkter mit eidg. FA, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, Bewirtschaftungs-Assistent SVIT, Bewirtschaftungs-Assistent Stockwerkeigentum SVIT, Liegenschaftsbuchhaltung-Assistent (Modul 1 und 2) SVIT, Vermarktungs-Assistent SVIT und Immobilienbewertungs-Assistent SVIT ([www.svit.ch/bern](http://www.svit.ch/bern)).

**BESTSELLER.** «Wir sind unheimlich gut im Fahrplan drin», so der Präsident hoch erfreut, «doch ich habe noch ein grosses Anliegen: Mir liegt die «Immobest»-Geschichte am Herzen. Es ist immer ein Chrampf, eine Ausgabe herauszugeben. «Immobest» wird bekanntlich durch die Berner-Zeitung verteilt und liegt zudem erst noch auf. Helft mit und schaltet Inserate – auf das «Immobest» noch lebendiger werde.»

**FLOWER POWER.** Wer A sagt muss auch Apéro sagen: Der Apéro der Generalversammlung 2013 des SVIT Bern wird – wie bereits 2012 – durch die Walter Meier (Klima Schweiz) AG offeriert, vertreten durch Reto Burri. Dies ist sehr po-

sitiv für das Klima und wird mit Applaus verdankt. Graf betont: «Ebenfalls ein grosser Dank geht an die Sponsoren des SVIT Bern: Dies sind Maler Pfister AG, upc cablecom, Gebäude Versicherung Bern, EuroKautiön, W & W Immo, UBS, EMCH, Immo Scout 24, Service 7000, V-Zug, rickli wyss Vollservice Druckerei sowie «Give me 5» (BZ Berner Zeitung, TT Thuner Tagblatt, BO Berner Oberländer und Der Bund).»

**INSIDE OUT.** Der an die GV anschliessende Apéro in der einladend gestalteten Bar der Cinématte im idyllischen Mattequartier verlagert sich dank schönem Wetter spontan auf die lauschige Terrasse.

**OUTSIDE IN.** Das hervorragende gemeinsame Nachtessen findet danach als würdiges Finale in der stimmigen und stillvollen Orangerie statt. ●



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

# Was der Brauer nicht lernt...

Alles liquid: Auf Bäderstadt folgt Brauerschloss im Fricktal. Die GV 2013 in der Brauerei Feldschlösschen in Rheinfelden glänzt mit hervorragender Jahresrechnung und stolzen flüssigen Mitteln. Das Finale bildet das Referat des Aargauer Landammanns Alex Hürzeler.



Die Besichtigung der Brauerei Feldschlösschen eröffnet neue Perspektiven: Dank Rheinfelden ist Hopfen und Malz nicht verloren, sondern gut gegoren.

THOMAS KASAHARA •

**BRAUER POINT.** «Willkommen im Schloss» prangt an der Fassade. Nach dem Bäderstadt mit Neubauprojekt Thermalbad an der Generalversammlung 2012 in Baden tagt die 44. Versammlung am 25. September 2013 am «Brauerpoint» der Schweiz – im Feldschlösschen in Rheinfelden, in einer der schönsten Brauereien der Welt. Verbindend ist das Wasser – jeweils zur inneren statt äusseren Läuterung.

**DEEP BLUE.** Für einmal ist es vorteilhaft, vor der GV «blau» zu sein. Gemäss Einladung startet die Besichtigung der bekannten Brauerei Feldschlösschen am Treffpunkt «Schalander» mit verheissungsvollem Hinweis «Siehe blauer Punkt». Der Feldversuch ins Blaue, eine Führung ist – sportlich auf eine Stunde bzw. um 50% verkürzt – «tout SVIT» für aufpassungsstarke Mitglieder: Nach Einführungsfilm geht es vom Maschinenhaus zügig via Sudhaus, dem schönsten Teil, wo Bier gebraut wird, final zum eigenen Restaurant.

Der Brauer und der Bauer stehen am Anfang der Erfolgs-

story von Feldschlösschen. Theophil Roniger, versierter Brauer und Visionär aus Magden, und Mathias Wüthrich, finanzkräftiger Landwirt mit Tradition aus Olsberg, finden sich als Teilhaber eines Unternehmens zusammen und brauen am 8. Februar 1876 erstmals gemeinsam Bier. Die Zeichen der Zeit werden früh erkannt: Die Zukunft gehört dem Qualitätsbier, weshalb

» Mittendrin statt nur dabei:  
Ich freue mich sehr auf das neue aktive Verbandsjahr mit Ihnen.»

ADRIAN ACKERMANN, GROSSRAT UND PRÄSIDENT SVIT AARGAU

Felsenkeller gebaut werden. Der Bauer bringt die besten Rohstoffe wie Hopfen und Malz ins Sudhaus und das Endprodukt unter die Leute. Der Brauer besorgt den würzigen Rest. Das gute frische Wasser stammt aus naher Quelle in Magden. Einbau einer Eismaschine und direkter Bahnanschluss an die Brauerei tragen zum Erfolg und zur Expansion von «Feldschlösschen» bei.

**«TEST THE BEST».** Die Besichtigung wird gekrönt mit Praxistest bei Bretzel und Bier. Nach bestandem Apéro geht es über zur Generalversammlung im «Brauersaal» des Restaurants, und danach folgt das gemeinsame feine Abendessen.

**FLÜSSIG.** Präsident Adrian Ackermann führt flüssig durch die Traktanden. Der Jahresbericht ist gewohnt prägnant:

«Die traditionellen SVIT-Frühstücke jeweils morgens um 8 Uhr auf Schloss Habsburg sind etabliert.» So referierten Christian Reich über Bob und Karriere und Dr. Benno Studer über Stolpersteine im Erbrecht. Gelingen ist auch der Mitgliederanlass im Februar im «Cookuk» in Aarau dank Kochen und Essen in Gruppen. Die Rückmeldungen über das dritte SVIT/ Elektrolux/ISS-Golfturnier im

Golfclub Fricktal sind positiv, weshalb dieser Golfanlass auch in Zukunft im Terminplan eine feste Grösse sein wird. Ackermann betont: «Der Vorstand, seit Jahren in gleicher Zusammensetzung, harmoniert gut und arbeitet erfolgreich zusammen.» Das Verbandssekretariat – weiterhin von Visus Service GmbH geführt – wird anstelle von Andrea Hausmann, deren Verdienste herzlich verdankt werden, künftig durch Fabienne Bangerter betreut. Ackermann – mit Verweis auf die Sachbearbeiterkurse – ist erfreut: «Die vom SVIT Aargau angebotenen Ausbildungslehrgänge werden nach wie vor rege genutzt.

**POLITIK.** Politisch fanden am 21. Oktober 2012 Gross- und Regierungsratswahlen gemeinsam statt. Anstelle von Peter C. Beyeler wurde neu Stephan Attiger, FDP, in die Regierung gewählt. Politisch bleibt die Zusammensetzung des Regierungsrates gleich: SVP, FDP, SP, CVP und Grüne haben je einen Sitz. Ackermann ist auch politisch engagiert: «Als wiedergewählter FDP-Grossrat freue ich mich auf die weite-



Mass-Love Bieramide – neue Produkte ergänzen bewährtes Sortiment. Beste Stimmung beim SVIT Aargau steckt an – Heiterkeit auch beim SVIT Schweiz.

re Tätigkeit im Parlament und werde mich auch künftig besonders für Anliegen der Immobilienwirtschaft einsetzen.»

**ZAHLTAG.** Die mit der Einladung versandte Jahresrechnung (01.07.12 bis 30.06.13) ist übersichtlich dank Vorjahres- und Budgetvergleich. Der versierte Finanzchef Dieter Knapp wird deshalb im Finanzbericht 2012/13 auch visuell mit einer Folie seinem Namen gerecht. Der effektive Reingewinn von rund 23 000 CHF liegt deutlich über den budgetierten 4450 CHF. Dank flüssiger Mittel von über 450 000 CHF ist SVIT Aargau erfreulich liquid. Das Budget 2013/14 ist gewohnt positiv, auch ein Verdienst von Finanzchef Knapp: «Das Budget ist der Navigator; der Kompass wurde wieder auf Schwarz gestellt.» Jahresrechnung und Budget werden einstimmig verabschiedet.

**WECHSEL.** Neuer Revisor – anstelle des zurücktretenden, verdienten Hans-Peter Widmer – wird «einkehlig» Ueli Kehl, Geschäftsführer Neue Immo AG. Kehl wird mit dem bishe-

rigen Beat Kaspar revidieren. Ackermann schliesst: «Da Widmer heute nicht anwesend ist, verdanken wir seine langjährige Tätigkeit nebst Abschiedsgeschenk mit liebem Brief.»

**DANK.** Der Präsident dankt Mitgliedern, Vorstand und Verbandssekretariat für die sympathische und konstruktive Zusammenarbeit. Besonderer Dank gilt den Sponsoringpartnern des SVIT Aargau: Es sind dies HeimMärt, Trockag, V-Zug, SwissCaution, ISS Kanal Services, Mundart Küchen und Haushaltgeräte, A-Z.ch, Neue Aargauer Bank, Schneider Service 48 und Bircher AG, die an der GV vertreten sind.

**FELDFORSCHUNG.** Der Präsident verweist auf das aufliegende Feedbackformular: «Wir vom Vorstand sind sehr froh, wenn Sie offen und ehrlich zum SVIT Aargau und zum Programm mitteilen können, was wir vom Vorstand des SVIT Aargau noch besser machen können.»

**MIND MAP.** Schliesslich dankt Adrian Ackermann allen Anwesenden mit einem Geschenk: «Sie erwartet eine Mappe in

Echtleder und dezemtem SVIT Aargau-Logo mit einem SVIT-Aargau-Kugelschreiber.»

**SVIT PARADE.** Tayfun Celiker, Direktor SVIT Schweiz, stellt fest: «Selten haben wir an einer Generalversammlung einen solchen beschwingten Einstieg gehabt.

und damit auch wir tangiert. Hier gilt es, Gegensteuer zu geben.» Er zeigt auf, dass die Immobilienbranche auch dank aktiver Arbeit des SVIT Schweiz bei der Geldwäscherei-Thematik relativ gut weggekommen ist, ebenso bei der Mehrwertsteuervernehmlassung. Celiker

## » Dem SVIT Aargau geht es gut: Wir können das Essen heute zahlen.«

DIETER KNAPP, VIZEPRÄSIDENT UND FINANZCHEF SVIT AARGAU

Bauer und Brauer – das wirkt nach.» Celiker betont: «Der SVIT Schweiz gratuliert dem SVIT Aargau und dankt auch für die hervorragende Arbeit von Adrian Ackermann im Exekutivrat des SVIT Schweiz.»

**POT-AU-FEU.** Celiker beleuchtet die unerfreulichen politischen Entwicklungen, insbesondere im Zusammenhang mit der Zweitwohnungsinitiative. «Die Entwicklung in der Schweiz verändert sich vermehrt zur Neidgesellschaft. Sobald Eigentum betroffen ist, sind Immobilien

konstatiert: «Wir werden vermehrt Einfluss nehmen. Im Regulierungsdschungel werden wir die Standpunkte der Immobilienbranche klar kommunizieren.»

**SYNCHRON.** Ab 2014 erfolgt jahresrechnungsspezifisch eine Umstellung des Geschäftsjahres auf das Kalenderjahr. Deshalb findet 2014 beim SVIT Schweiz keine Delegiertenversammlung statt. Vorbehältlich der Annahme der Statutenrevision 2013 wird die darauffolgende DV des SVIT Schweiz

# Machen Sie es sich leichter mit den Lösungen von Portia



**Adcentral** 

Ihr Maklersoftware

Gewinnen Sie Zeit und Effizienz



**Powermobile** 

Ihr Mobile App

Bleiben Sie mit Ihren Kunden in Kontakt



**Powersite** 

Ihre Agentur-Website

Optimieren Sie Ihre Internetpräsenz



**modular**

Profitieren Sie von zahlreichen unabhängigen und sich ergänzenden Lösungen, die Sie nach Bedarf kombinieren können, um Ihre Effizienz zu steigern.



**einfach**

Nutzen Sie intuitive und optimierte Lösungen für eine einfachere Verwaltung Ihrer Aufgaben.



**flexibel**

Wechseln Sie jederzeit, gemäss Ihrem individuellen Bedarf, zu einer umfassenderen Lösung.



**innovativ**

Nutzen Sie die neuesten technologischen Fortschritte und Lösungen, die stets mit den jüngsten technischen Standards kompatibel sind.



Das Sudhaus – Perle von Feldschlösschen. Grossrat Adrian Ackermann, Präsident SVIT Aargau, dankt Landammann Alex Hürzeler (rechts) für sein Referat.

im Frühling 2015 stattfinden. Celiker informiert, dass beim SVIT Schweiz auf sieben Jahre eine Nachfolge im Präsidium angedacht ist: «Welcher Verband kann schon sagen, so nachhaltig das Präsidium zu gestalten?» Mit Andreas Ingold, CEO Livit AG und Vizepräsident SVIT Schweiz, steht ein valabler Kandidat zur Verfügung. Nebst weiterer Professionalisierung im Verlagsbereich mit der Anstellung von Ivo Cathomen gibt es auch im Sozialen Erfreuliches: Aufgrund des erfolgreichen SVIT Festivals in Basel mit 1400 Teilnehmenden ist angedacht, für die SVIT-Familie Veranstaltungen im Zweijahresrhythmus an verschiedenen Orten zu lancieren.

**ZWEI THEMEN.** Landammann Alexander Hürzeler – von Ackermann herzlich als «echter Fricktaler» angekündigt – berichtet in seinem Kurzreferat eloquent über die «Aargauer Stärke in der Vielfalt». Der Vorsteher des Departementes Bildung, Kultur und Sport (BKS) beleuchtet kompetent «wo sind wir stark im Kanton Aargau» und zwei Herausforderungen, die auf uns zukommen. Der Kanton Aar-

gau ist leider gemäss neuester CS-Studie nicht mehr auf dem dritten, sondern neu auf dem fünften Rang betreffend Standortqualität, die sich jedoch weiterhin positiv auswirkt in Forschung und Bildung, wie beim PSI, im Hightech-Bereich und Campus-Bereich. Hürzeler ist überzeugt: «Wir machen es bei Bildung, Forschung, Industrie richtig, auch im Innovationsbereich.» Er ist zuversichtlich: «Der Kanton Aargau wird weiterhin bei den Ratings weit vorne sein.»

**WACHSTUM.** Mit Ausnahme des Wynentals wuchs die Personenzahl 2010 bis 2012 in allen Bezirken stark, z. B. in Lenzburg 24%, Baden 19% und Fricktal 20%. «Stärke und Vielfalt sind somit fast überall: Wir sind der Kanton der Regionen.» Der Aargau ist weiterhin stark im zweiten Sektor verankert. Zwar stieg der Handel markant, aber der Aargau ist immer noch ein Industriekanton. Auch der Dienstleistungs- und Logistikbereich verzeichnen einen Anstieg. Im Baugewerbe hingegen hat kein grosses Wachstum stattgefunden. Hürzeler betont: «Im Kanton Aargau möchte der Re-

gierungsrat sehr bewusst für alle Branchen und alle Regionen da sein. Er ist jedoch überzeugt, dass der Kanton nicht zu viel eingreifen, sondern lediglich gute Rahmenbedingungen schaffen soll. Verfolgt wird eine Hightech-Strategie, um Arbeitsplätze zu sichern und zu erhalten, rund um das Paul Scherrer Institut und die Fachhochschule. Angestrebt wird, in den nächsten fünf Jahren zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen. «Es kann jedoch sein, dass die Energiewende eine ganz andere Wende nimmt.»

**HERAUSFORDERUNG.** Künftige Herausforderungen sieht Hürzeler beim wachsenden Staatshaushalt und beim Bevölkerungswachstum. Den Kanton Aargau, der in den letzten zehn Jahren sehr gute Abschlüsse vorlegen konnte, tangieren externe Faktoren, die den Staatshaushalt belasten, spürbar seit 2012. Indiz ist, dass die Steuereinnahmen nur noch wie budgetiert fließen. Da Bilanzausgleichsreserven geschaffen worden sind, erlaubt dies dem Kanton Aargau vorerst noch, für 2012 bis 2014 ausgeglichene Haushalte auszuwei-

sen, obwohl ein strukturelles Defizit vorliegt. Hürzeler weist auf schlechte Konjunkturaussichten, hohe Kostendynamik bei der Bildung und hohe Lasten im Sozialbereich hin. Auch fliesst das Nationalbankgeld spärlicher. Ab 2015 greifen die Massnahmen der Leistungsanalyse sowie ein Entlastungspaket für 2015 bis 2017. Zurzeit hat der Aargau einen Staatshaushalt von knapp 5 Mrd. CHF pro Jahr. Hürzeler hofft, das bürgerliche Parlament werde auch auf den ersten Blick unschöne Massnahmen treffen. Er betont: «2040 werden wir von heute 632 000 Einwohner um weitere 190 000 bzw. um 30% wachsen. Wie wir dem begegnen wollen, diese Folie haben wir noch nicht. Solche Wachstumsprognosen machen enormen Eindruck. Wir sind im Kanton Aargau derart gut gelegen, dass wir überdurchschnittlich wachsen werden.» Hürzeler ist überzeugt: «Es steht ein Generationenauftrag an. Die Tatsachen und Prognosen zeigen, dass der Immobilienwirtschaft die Arbeit nicht ausgeht.» ●

# Bestellerkompetenz im Fokus

SVIT FM Schweiz beeindruckt auch im fünften Geschäftsjahr mit einer sehr erfreulichen Entwicklung, dies bei weiterhin äusserst gesunden Finanzen. Nach der erfolgreich aufgleisten Zertifizierung der Objektmanager liegt nun der Fokus auf der Bestellerkompetenz.



Geheimtipp DittingRaum am Rennweg 35 in Zürich: Eine würdige und zentrale Location für die 5. GV des SVIT FM Schweiz.

**THOMAS KASAHARA** • .....  
**NAHELIEGEND.** Im Herzen von Zürich im «DittingRaum» findet am 20. September 2013 die 5. Generalversammlung des SVIT FM Schweiz statt. Der 2010 – nach Schliessung des renommierten Detailhandelsgeschäfts – von der Max Ditting AG eröffnete zeitgenössische DittingRaum im historischen Art-déco-Gebäude am Rennweg 35 ist ein Geheimtipp ([www.dittingraum.ch](http://www.dittingraum.ch)). Warum Zürich? Im Anschluss findet unweit im legendären «Kaufleuten» zum zweiten Mal der Social Event «fm meets fm» statt, gemeinsam organisiert von den Verbänden FM-pro, IFMA Schweiz und SVIT FM Schweiz.

Beim SVIT FM Schweiz sind die Mitglieder auch Gäste: GV-Teilnehmende sind mit Begleitung kostenlos eingeladen. Der erfreulicherweise vor und nach der GV stattfindende exquisite Apéro riche vom Belvoirpark Catering lädt ein zur Vertiefung der freundschaftlichen Beziehungen.

**IN EINEM GUSS.** Andreas Meister, Präsident SVIT FM Schweiz, begrüsst um 16 Uhr zur GV:

Der Anlass ist von Assistentin Jacqueline Basler-Pauch perfekt organisiert. Alles im grünen Bereich.

**WELTSPITZE.** Der Präsident hält in seinem Bericht 2012/13 fest: «Der diesjährige FM Day vom 22. Mai 2013 diente dem Motto «20 Jahre Technopark – 20 Jahre FM in der Schweiz», eine Standortbestimmung des nationalen und internationalen Facility Managements.» Besonders in den letzten Jahren wurde Beachtliches erreicht. Zu glauben, FM stehe noch in seinen Anfängen, und die Schweiz habe hier bestenfalls den Status eines Entwicklungslandes erreicht, ist eindeutig und wiederlegbar falsch. Die FM-Dienstleister – zumindest jene, die auch Mitglieder des SVIT FM Schweiz sind – haben sich bezüglich Leistungsfähigkeit und Professionalität in den letzten Jahren eindrücklich weiterentwickelt und leisten für Kunden und Auftraggeber bedeutende und messbare Mehrwerte. Trotz kritischer Eigenwahrnehmung und klassischem schweizerischem Understatement hat sich die Schweiz zu einem eigentlichen Landmark des europä-

ischen, wenn nicht sogar des globalen FM entwickelt. Zum einen erhalte er dieses Bild im Dialog mit den Partnerverbänden in Deutschland und Österreich. Aber auch objektiv lasse sich diese Aussenwahrnehmung belegen: So wurde ISS Schweiz im April 2013 mit dem World Champion Award als beste Ländergesellschaft gekürt. Und Cathrine Pauli als noch amtierende Präsidentin des IFMA Chapter Schweiz wurde per 1. Juli 2013 als Vertreterin Europas in das Board of Directors der IFMA Houston gewählt.

**DOPPEL-FOKUS.** Meister betont: «Als dominierende Einflussfaktoren und Träger für ein erfolgreiches FM und damit Fokus des künftigen Engagements von SVIT FM Schweiz haben wir die Rollen und Kompetenzen der Besteller und der Objektmanager identifiziert.» In Sachen Objektmanager ist man bereits auf gutem Weg. So dank Zertifizierung der Objektmanager, die SVIT FM Schweiz zusammen mit Real FM Deutschland und IFMA Austria vorantreibt. Mit der Zertifizierung von Objektmanagern werden

einheitliche und international anerkannte Qualitätsstandards geschaffen. Neues, zentrales Augenmerk liegt nun bei der Bestellerkompetenz, wo Handlungsbedarf besteht, um quantitative und qualitative Marktpotenziale für die Dienstleisterbranche zu erschliessen. Gemeinsam und mit Unterstützung seiner Mitgliederfirmen ist SVIT FM Schweiz bestrebt, bestellerseitig wichtige Voraussetzungen zu schaffen, damit diese erfolgreich und bedürfnisgerecht FM-Leistungen beschaffen können und die Dienstleisterbranche ihre Leistungsfähigkeit voll entfalten kann. Der Grundstein für dieses längerfristige Projekt wurde im «CEO Meeting» im «Clouds» im Prime Tower vom 27. März 2013 gelegt. «Der uns dort von den Unternehmensleitungen unserer Mitgliederfirmen entgegengebrachte Goodwill freut und bestärkt uns in unserem Tun und Engagement für unsere Fachkammer und unsere Branche.»

**ERFOLGREICH.** SVIT FM Schweiz hat sich mit der Organisation erfolgreicher, viel beachteter Fach-Anlässe weiter profi-



Erfolg entspannt und Net(t)working beflügelt: Auf die zügige GV in Position «Sitting» folgt der reichhaltige Steh-Apéro gemeinsam bei Ditting.

liert: so beim «Good Morning FM» vom 13. November 2012 auf dem Campus von Novartis in Basel (239 Teilnehmende) und am 4. Real Estate Symposium vom 12. März 2013 in Baden (203 Teilnehmende). Der bereits zum fünften Mal durchgeführte FM Day vom 22. Mai 2013 (170 Teilnehmende) hat sich als Treffpunkt der nationalen FM-Branche etabliert. Auch zu «fm meets fm» 2013 ist gemäss Meister Erfreuliches zu berichten: «Nachdem 2012 mangels finanzieller Unterstützung – sprich Sponsoring – der geplante und erfolgreiche Social Event «fm meets fm» abgesagt werden musste, feiern wir heute Abend die zweite Durchführung und damit die Wiedergeburt dieser Veranstaltung.» Zu dieser positiven Wende hat SVIT FM Schweiz wesentlich beigetragen. Als Resultat der gemeinsamen Anstrengungen mit FMpro im Herbst 2012 gewährt das Mitglied Vebego quasi eine finanzielle Risikogarantie und ermöglicht den heutigen Anlass. «Das ist mit grosser Wertschätzung und besonderem Dank zu erwähnen», betont Meister.

**AUSTAUSCH.** Meister ist erfreut: «Der Austausch mit den übrigen nationalen FM-Verbänden erlebt ebenfalls eine positive Entwicklung. SVIT FM Schweiz findet mittlerweile grosse Anerkennung und wird wahrgenommen.» Ein gemeinsames Meeting der Vorstände von SVIT FM Schweiz und FMpro am 21. Mai 2013 in Horgen war kollegial, konstruktiv und von gegenseitiger Wertschätzung geprägt. Es besteht nun die Absicht, ab 2014 national mit FMpro im Projekt COM in den Bereichen Rekrutierung von Absolventen und Durchführung von Qualitätsmassnahmen enger zusammenzuspannen.

**CASH.** «Auch finanziell ist das Geschäftsjahr ein voller Erfolg», betont Vorstandsmitglied Giuseppe Santagada erfreut. Auf das positive Betriebsergebnis, das dem Ausnahmehjahr 2011/12 sehr nahekommt, darf der SVIT FM Schweiz stolz sein. Die Jahresrechnung 2012/13 wird unter Entlastung des Vorstandes einstimmig genehmigt. Ebenso passiert das Budget 2013/14 einstimmig und ohne Diskussion.

**KONTINUITÄT.** Die erfolgreiche Vorstands-Crew wird statutarisch einstimmig bis zur GV 2015 wiedergewählt: Andreas Meister (Präsident), Peter Gallmann (Vizepräsident), Christian Hofmann, François Chapuis und Peter Götzmann. Giuseppe Santagada wurde bereits 2012 bis zur GV 2014 gewählt. Die OBT als Revisionsstelle wird bis 2014 einstimmig bestätigt. Tayfun Celiker, Direktor SVIT Schweiz, ist beeindruckt: «Ich danke für die kreative und ab-

solut professionelle Zusammenarbeit mit Andreas Meister als Präsidenten Ihrer hervorragend aufgestellten Fachkammer.» Celiker berichtet über die Politik, wo ein schärferer Wind weht. Dem anwesenden Andreas Ingold, Vizepräsident SVIT Schweiz und CEO Livit AG, mit starkem Rückhalt in der Immobilienbranche, dankt er für seine Bereitschaft, im Sinne der Kontinuität 2017 das Präsidium des SVIT Schweiz zu übernehmen. ●

#### ANZEIGE

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

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

**HIC**  
 HECHT IMMO CONSULT AG

# «fm meets fm» – Highlight 2013

Open End im «Kaufleuten» Zürich: «fm meets fm 2013» ist ein Erfolg. Am Social Event der Facility-Management-Branche steht Geniessen und Knüpfen neuer Kontakte im Vordergrund: Dies bei variantenreichem Rahmenprogramm und frischem Ambiente.



Impressionen des «fm meets fm 2013» im Kaufleuten (Bilder: FM Media AG).

**THOMAS KASAHARA** • .....  
**JOINT VENTURE.** 230 Teilnehmende aus der ganzen FM-Szene folgen mit Lebenspartner dem Aufruf. Sie stehen am 20. September 2013 geduldig Schlange beim zweiten «fm meets fm» im Kaufleuten. Drei führende FM-Organisationen geben sich gemeinsam die Ehre: Gastgeber sind FMpro, IFMA Schweiz und SVIT FM Schweiz. Organisator ist archiFM ([www.fmmeetsfm.ch](http://www.fmmeetsfm.ch)).

**LIVE AND LET FM.** Der Social Event der Facility Management Branche hält, was er verspricht: Geniessen und unkompliziert neue Kontakte knüpfen, dies in festlichem Ambiente bei variantenreichem Rahmenprogramm. Auch auf die Etikette wird Wert gelegt: Beim Check-in erhält jeder Body eine Klebe-Namenetikette. Dank «Kleben und Leben lassen» werden die Kontaktchancen markant verbessert. Ein erster Lichtblick folgt unmittelbar: Fotograf Odermatt blitzt im Entrée die sich hollywoodreif präsentierenden Lichtgestalten im relaxten Duett. Dann ist der Weg frei zum Einstiegsapéro.

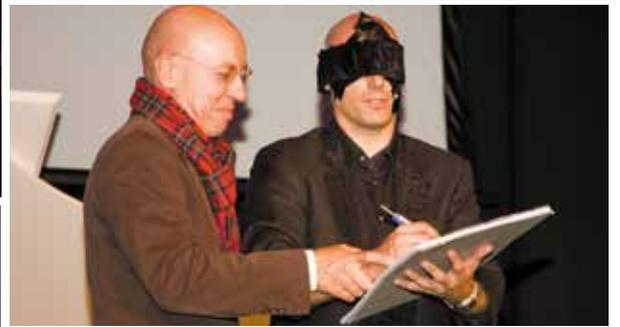
**TRIO FM.** Remo Schällibaum von der FM Media AG führt die Teilnehmenden kurz in den Ablauf des Abends ein. «Der erste Anlass fand vor zwei Jahren statt. Nun haben wir es geschafft, einen zweiten Anlass durchzuführen und spüren die Vorfreude. Unsere FM-Branche wird immer besser und effizienter.» Die drei Gastgeber zeigen sich gut gelaunt vereint auf der Bühne. Susanne Baumann, Präsidentin FMpro, betont: «Heute sind wir zusammen, um der Welt zu zeigen, dass wir vom FM auch feiern und festen können. Der persönliche Austausch ist zentral.» Ein herzlicher Dank geht an die Vebege Services AG, die mit der Defizitgarantie ermöglicht hat, dass der heutige Anlass mit 21 Donatoren stattfinden kann. Cathrine Pauli, Präsidentin IFMA Schweiz, bekräftigt: «Austausch von Fach-Knowhow ist nicht alles. Es geht nur über Beziehungen, die darüber hinausgehen. Dies führt zur Zusammenarbeit, die uns weiterbringt. Wir ergänzen uns gegenseitig, dies zum Wohl aller.» Andreas Meister, Präsident SVIT FM Schweiz, schliesst: «Es ist eine grosse

Freude, dass der Anlass heute stattfinden kann. 2011, in der Anfangseuphorie haben wir den Aufwand alle unterschätzt, weshalb «fm meets fm» nun 2013 zum zweiten Mal stattfindet. Nun wollen wir vorwärts schauen. Ihr seid heute die Hauptakteure, Ihr seid der Showact Nr. 1.» Schällibaum ist sehr zuversichtlich: «Es wird auch 2014 ein «fm meets fm» geben. Dabei sind Donatoren wichtig. Wir verdanken dies herzlich und ermuntern Sie, «fm meets fm»-Donator zu werden.»

**BODY LANGUAGE.** Keynote-Referent Tobias Heinemann – der Mentalist – führt versiert ein in «Body Talk: Nonverbale Kommunikation, Lügen erkennen, Menschen lesen». Der auch im Ausland bekannte Gedankenleser startet praxisnah mit Publikumstest. Anschliessend bittet er fünf Personen auf die Bühne. Im Lügentest mit vier schwarzen und einem weissen Stein (die Personen mit schwarzem Stein müssen immer lügen, die Person mit weissem Stein immer die Wahrheit sagen) verraten sich die Testpersonen individuell,

z. B. durch Körpersprache. Heinemann hält fest: «Das Gesicht mit seinen 43 Gesichtsmuskeln sendet die meisten Signale.» Wichtig ist – nebst der Baseline – «Mood» versus Emotion. Die länger dauernde Stimmung kann von jedem gelesen werden. Die Emotion bzw. «Micro Expressions» sind ehrlich und nicht kontrollierbar, jedoch sehr kurz. Heinemann betont: «Die sechs Grundemotionen (Überraschung, Angst, Abscheu/Ekel, Wut, Freude und Traurigkeit) und die nicht angebotene Verachtung sind über alle Kulturen gleich. Der kleine Nachteil jedoch ist: Es gibt über 10000 Variationen.»

**FLYING PIANO.** Anschliessend begeistert die Schweizer Premiere «David & Götz – die Showpianisten» mit stupender und virtuoser Klavierakrobatik von «Phantom der Oper» bis Boogie-Woogie. Verpflegt wird konstant durch «Flying Dinner» mit Steh- und Sitzmöglichkeiten. Parallel dazu wird der persönliche Austausch rege gepflegt. Für Flüssiges schliesslich sorgt die bewährte «Bar-Therapie». •



## Moderne Heiztechnik für historische Gebäude

## Multiflam Technologie setzt sich auch im mittleren Leistungsbereich durch

► Auf der Ostflanke des Juraausläufers «Lägern» thront in markanter Höhe das Städtchen Regensburg. Im Jahre 1244 von den Freiherren von Regensburg erbaut wurde es 1871, nach dem es im Jahre 1302 an die Habsburger verkauft und im 15. Jahrhundert an die Stadt Zürich verpfändet wurde, zur selbständigen Gemeinde. Wie aus den Gemeindeformationen zu entnehmen ist, ist die heutige Herausforderung der Spagat zwischen der Erhaltung der historischen Substanz und den modernen Lebensformen im Ort.

Diese Herausforderung ist in Regensburg bis heute gut gelungen. Nebst den historischen, gut erhaltenen Bauten hat es in der kleinen Gemeinde auch Platz für moderne Gebäude. Beispiele dafür sind das moderne Schulhaus sowie verschiedene private, moderne Wohnhäuser. Auch in Sachen technischem Fortschritt stehen die Regensberger im Bereich der Haustechnik in keiner Art und Weise hinten an. Eine moderne Fernwärmeversorgung für verschiedene öffentliche und private Gebäude, sowie die zum Schloss gehörenden Bauten zeigen, dass dieser Spagat bis heute gut gelungen ist.

Kernstück dieser Fernwärmeversorgung ist die Heizzentrale, die gemäss den Aussagen von Werkmeister Rudolf Scheibli, die Heizenergie für die Wintermonate liefert. Ein Holzschnitzelkessel mit einer Leistung von 360 kW sowie eine moderne Ölheizung mit einer Leistung von 600 kW, die ein Hoval Hochleistungskessel und ein Weishaupt Monarchbrenner, der mit dem neuen Multiflam-Verbrennungssystem ausgerüstet ist, umfasst, garantieren die Wärmezufuhr für die verschiedenen, an die Fernleitung angeschlossenen Gebäude.

**WEISHAUPT MULTIFLAM VERBRENNUNGSSYSTEM AUCH FÜR BRENNER IM MITTLEREN LEISTUNGSBEREICH REALISIERT.** Die Leistungsaufteilung zwischen dem Holzkessel und der Ölfeuerung zeigt auf, dass

der Heizbetrieb mit Holzschnitzel nicht für die volle Wärmeversorgung genügt. Ein wesentlicher Anteil muss aus diesem Grunde die Ölheizung übernehmen. Die Wahl des Brennerfabrikates für die Fernwärmeversorgung in Regensburg erfolgte ganz im Sinne des bereits beschriebenen Spagates.

Der Zuschlag für den modernen Monoblock-Ölbrenner der Firma Weishaupt, erfolgte auf Grund seiner neuen Verbrennungstechnologie. Weishaupt hatte schon vor einigen Jahren die Multiflam-Technologie für Industriebrenner erfolgreich entwickelt und an den internationalen Märkten eingeführt. Man hatte damals erkannt, dass die aktuelle Verbrennungstechnik für einen modulierenden, leistungsregulierten Brenner, bei dem der Brennstoff mittels nur einer, im Zentrum der Verbrennungseinrichtung angeordneten Zerstäuberdüse zugeführt wird sowie einer zentralen Luftführung, nicht mehr genügte, um die hohen Anforderungen an einen wirtschaftlichen und lufthygienisch sauberen Betrieb zu gewährleisten. Um die Stickoxide in den Abgasen, die sich vor allem in heissen Flammenzonen bilden, zu senken, mussten in Grossanlagen zur Kühlung der Flammentemperatur die externe Abgasrezirkulation eingesetzt werden. So entstanden komplexe, sensible Anlagen mit hohen Kosten.

Für Brenner mit kleinerer Leistung wurde in dieser Zeit schon sehr erfolgreich die Verbrennungstechnik, die zur Reduktion der Stickoxide auf dem System der internen Abgasrezirkulation basierte, eingesetzt.

**ENTWICKLUNGSABTEILUNG WURDE VOR EINE GROSSE AUFGABE GESTELLT.** Im Stammhaus von Weishaupt im deutschen Schwendi, wurde Mitte der neunziger Jahre dem Entwicklungsteam deshalb die Aufgabe gestellt, nach neuen Lösungen für eine effizientere Verbrennung von Heizöl in Grossbrennern zu

suchen. Durch die Rahmenbedingungen wurden hohe Ziele definiert. So musste das neue Verbrennungssystem einfacher zu realisieren sein und die externe Abgasrezirkulation musste abgelöst werden. Wie die Praxis zeigt, konnte die Aufgabe mit Erfolg gelöst werden. Mit der Einführung der multiflam-Technologie setzte Weishaupt im Schweizer Markt 1998 ein deutliches Zeichen.

Das Kernstück der neuen Verbrennungstechnik liegt in der Aufteilung des Brennstoffes in einzelne Teilströme. Der Brennstoff wird nach der Zündung auf verschiedene Sekundärdüsen, die ringförmig im Flammkopf angeordnet sind und deren Anzahl von der Brennerleistung abhängig ist, aufgeteilt. Eine Primärdüse, die im Zentrum der Verbrennungseinrichtung angeordnet ist, wird für die Zündung eingesetzt. Sie bleibt während der Betriebsphase zugeschaltet und sorgt so für eine hohe Flammenstabilität. Und dies auch bei reduzierter Leistung des Brenners. Dank der Aufteilung des Brennstoffes und der Verbrennungsluft in einen Primär- und Sekundärstrom wird eine interne Abgasrezirkulation erreicht. Dadurch bilden sich Zonen mit niedrigen Flammentemperaturen, was sich als Resultat in einer Verbrennung mit extrem niedrigen Stickoxidwerten zeigt.

**MULTIFLAM-TECHNOLOGIE NUN IM GESAMTEN LEISTUNGSBEREICH DER WEISHAUPT-MONARCH BRENNERSERIE IM EINSATZ.** Das patentierte Weishaupt Multiflam-Verbrennungssystem wurde ursprünglich für Industriebrenner mit einer Leistung ab 1000 kW Leistung entwickelt und eingeführt.

Der durchbrechende Erfolg mit diesem neuen Verbrennungssystem führte bei Weishaupt zum Entscheid, diese Technik auf die Monarchtypenreihe zu adaptieren.

Dies konnte in der Zwischenzeit erfolgreich realisiert werden. Der Brenner Monarch WM-L/10, wie er in der

Fernwärmeversorgung Regensburg eingesetzt ist, ist als Zweistufenbrenner mit der Multiflam-Technologie ausgerüstet. Die Zündung des Brennstoffes erfolgt, wie bei den Brennern mit grösserer Leistung, nach der Ölfreigabe für die Primärdüse im Zentrum des Flammkopfes. Für das Umschalten auf die erste Leistungsstufe, dafür wird Brennstoff für 2 der vier aussen angeordneten Düsen freigegeben, zeichnet der Feuerungsmanager verantwortlich. Wird für die maximale Wärmeerzeugung von der Anlage die volle Leistung des Brenners verlangt, wird über ein Magnetventil die Brennstoffzufuhr für die noch nicht in Betrieb stehenden Düsen im Flammkopf freigegeben. In diesem Betriebszustand stehen alle im System integrierten Düsen im Einsatz. Vom Feuerungsmanager wird im gleichen Sinne die Luftzufuhr über Klappen für die einzelnen Betriebsstufen geschaltet. Der Luftstrom wird innerhalb des Flammkopfes auf einen Primärstrom für die Zündstufe und in Sekundärströme für die vier Teilflammen aufgeteilt. Somit werden für alle Betriebsphasen effiziente Verbrennungswerte mit niedrigen Schadstoffraten und hohem Feuerungswirkungsgrad erreicht.

In Regensburg wird zur Beheizung der historischen und zeitgemässen Gebäude modernste Weishaupt Brenner-technologie eingesetzt. Der Spagat zwischen der Erhaltung der historischen Substanz und den modernen Lebensformen ist in diesem Fall voll gelungen.

## ► WEITERE INFORMATIONEN

Weishaupt AG  
Chrummacherstrasse 8  
8954 Geroldswil  
Tel. 044 749 29 29  
e-mail: info@weishaupt-ag.ch  
Internet: www.weishaupt-ag.ch  
Wetter: www.meteocentrale.ch



Das moderne Schulhaus passt genau so ins Ortsbild wie die historischen Bauten



## BauHolzEnergie-Messe:

## Innovative Produkte und wertvolle Präsentationen

► Die Schweizer BauHolzEnergie-Messe findet in Bern vom 21. bis 24. November 2013 statt. Aktuell und innovativ sind die Themen nachhaltiges Bauen, Holzbau und Energie präsent. Besucherinnen und Besucher können sich bei rund 400 Ausstellern über Energieeffizienz, erneuerbare Energien, modernen Holzbau informieren. Neu werden die Bereiche Küche, Bad, Bade-Welten und Innenausbau ausgestellt.

**PROMINENTE MESSEERÖFFNUNG.** Am 21. November 2013 öffnet die BauHolzEnergie-Messe in Bern ihre Tore. Mit prominenter Unterstützung vom Berner Regierungsrat Andreas Rickenbacher, und Jean-François Rime, Präsident Schweizerischer Gewerbeverband, wird der Start zur Präsentation aktueller Themen, innovativer Produkte und umfassender Dienstleistungen in den Bereichen Energieeffizienz, erneuerbare Energien und moderner Holzbau durchgeführt.

**HERBSTSEMINAR ALS THEMATISCHER STARTPUNKT.** Am Eröffnungstag findet auch das 19. Herbstseminar mit dem Thema «Energiewende realisieren!» statt. Es werden neue Rahmenbedingungen diskutiert und konkret umsetzbare Massnahmen vorgestellt. Ausgangspunkt sind die Herausforderungen durch die Veränderungen des Klimas. Die Energiewende ist machbar, wenn verschiedene Anforderungen an die erneuerbaren Energien, Netze und Speicher erfüllt werden können. Chancen für den Holz-

hausbau, Architektur und Solararchitektur sind ebenfalls wichtige Themen.

**REALITÄT UND ZUKUNFT AM 3. INTERNATIONALEN PLUSENERGIE-KONGRESS.** Das attraktive Kongressprogramm ist voller Highlights. Dazu zählt der 3. Internationale Plusenergie-Kongress: Plusenergie-Gebäude produzieren übers Jahr mehr Energie als diese selber benötigen. Optimierte Gesamtlösungen mit Energieeffizienz und Energieproduktion werden angestrebt, die auch in wirtschaftlicher Hinsicht überzeugen. Ausgewiesene Fachleute präsentieren realisierte Plusenergie-Siedlungen, -Neubauten und -Modernisierungen.

**NACHHALTIGES IMMOBILIENMANAGEMENT.** Die Fachveranstaltung «Nachhaltiges Immobilienmanagement» richtet sich an Immobilienverwalter, Investoren und Portfoliomanager. Die wirtschaftlichen Aspekte des energieeffizienten Bauens und Sanierens werden dabei in den Mittelpunkt gestellt. Wer heute zukunftsgerichtet handelt, kann sich gegen Risiken wie Energiepreissteigerungen oder mögliche Versorgungsengpässe absichern. Renommierte Manager und Fachexperten referieren über vorbildliche Beispiele mit Minergie-, Minergie-P- und Plusenergie-Gebäuden. Zudem kommen innovative Haustechniklösungen zur Sprache.

**NEUTRALE INFORMATION UND BERATUNG.** Die zentral positionierte Beraterstrasse der Kantone ermöglicht Organisa-

## FAKTEN ZUR SCHWEIZER BAUHOLOZENERGIE-MESSE 2013

## DATUM:

Donnerstag, 21. bis Sonntag, 24. November 2013

## ZEIT:

10.00 – 18.00 Uhr, Sonntag bis 17.00 Uhr

## ORT:

BERNEXPO, Bern, Schweiz, Hallen 3.0, 3.1, 3.2, 2.0, Freigelände, Kongresszentrum

## THEMEN:

Bau, Holzbau: Gebäudehülle, Fassaden, Wärmedämmung, Fenster  
 Energieeffizienz: Minergie, Minergie-P, -A; Passivhaus, Plusenergie-Gebäude  
 Erneuerbare Energien: Wärmepumpen, Sonnenenergie, Holzenergie  
 Haustechnik: Trinkwasser, Sanitär, Sonderschau SUISSE FRIO  
 Innenausbau: Bad, Bade-Welten, Küchen, Innenarchitektur  
 Neutrale Beratung: Beraterstrasse/Energie, Informationsstrasse Bau/Holz

## AUSSTELLER:

450 Firmen, Institutionen, Schulen, Verbände, öffentliche Hand

## BESUCHERINNEN:

25 000 interessierte Fachleute und Private

## KONGRESS:

Kongressprogramm: 40 Events, Vorträge für Baufachleute, Private, Bauherrschaften

## ANMELDUNG:

BauHolzEnergie AG, Monbijoustrasse 35, CH-3011 Bern, Schweiz  
 +41 31 381 67 41 / maria.bittel@bauholzenergie.ch, www.bauholzenergie.ch

tionen und Verbänden, neutrale Informationen über kantonale und nationale Förderung, GEAK, Minergie, Sonnenenergie, Holzenergie, Wärmedämmung, Haustechnik und effiziente Geräte zu vermitteln. Die Kantone Bern, Solothurn, Aargau und Basel-Stadt sind die Träger der Beraterstrasse und treten mit ihren Energieberatungsstellen auf.

Die Beraterstrasse der Kantone wird mit rund 15 Verbänden und Organisationen wie energie-cluster.ch, Minergie, Swissolar, Gebäudehülle Schweiz, suissetec bestritten. Sie gewährleisten umfassende und neutrale Beratungen im Energiebereich. Unabhängige Informationen zu Technologien, Energieträgern und Vorgehensweisen bei Modernisierungen werden für alle Interessierten geboten. Die Informationsstrasse deckt in gleicher Absicht die Bereiche Bau, Holz, Innenausbau durch Schulen und Verbände ab.

**KOMPETENZZENTRUM MINERGIE, PASSIVHAUS, PLUSENERGIE-GEBÄUDE – SUISSE FRIO.** Das Minergie-Kompetenzzentrum mit Minergie, Passivhaus, Plusenergie ist wiederum mit rund 10 Ausstellern und der IG Passivhaus vertreten.

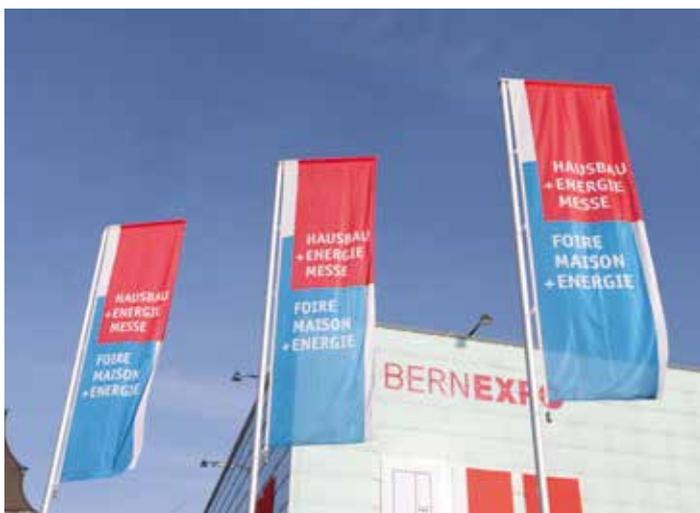
Die Schweizer Kältebranche trifft sich im Rahmen der BauHolzEnergie-Messe 2013 an der Sonderschau SUISSE FRIO mit dem Schweizer Kälte-Forum. Hier werden Möglichkeiten zur Steigerung der Energieeffizienz bei Kälteanlagen aufgezeigt und die aktuellen Trends präsentiert. Neue Entwicklungen und Produkte stehen im Mittelpunkt; erfahrene Fachreferenten erläutern effiziente Lösungen und neue Systeme.

## ATTRAKTIVES KONGRESSPROGRAMM.

Das Kongressprogramm umfasst während den vier Messtagen rund 40 Veranstaltungen mit ca. 2500 bis 3000 Personen (pro Veranstaltung 50 bis 250 Personen). Alle aktuellen Themen zu Bau, Holz, Energie, Immobilienwirtschaft werden behandelt und zahlreiche Unternehmen sowie Organisationen nutzen diese Gelegenheit für gezielte Präsentationen.

## ► WEITERE INFORMATIONEN

BauHolzEnergie AG  
 Monbijoustrasse 35, CH-3011 Bern  
 Tel.: +41 31 381 67 41  
 Fax: +41 31 381 67 42  
 maria.bittel@bauholzenergie.ch  
 www.bauholzenergie.ch



# Jetzt schon an den Winter denken

Der Winter naht. Und jetzt gilt es den Winterdienst vorzubereiten. Der Hauswart ist benachrichtigt, der Vertretungsfall ist geregelt, ab wann gelten die Streu und Räumzeiten für Eis und Schnee. Salz und Enteisungsmittel sind eingekauft, gelagert und alles festgelegt. Die Verantwortung liegt nun nicht mehr beim Verwalter, sondern wurde vorschriftsgemäss delegiert.

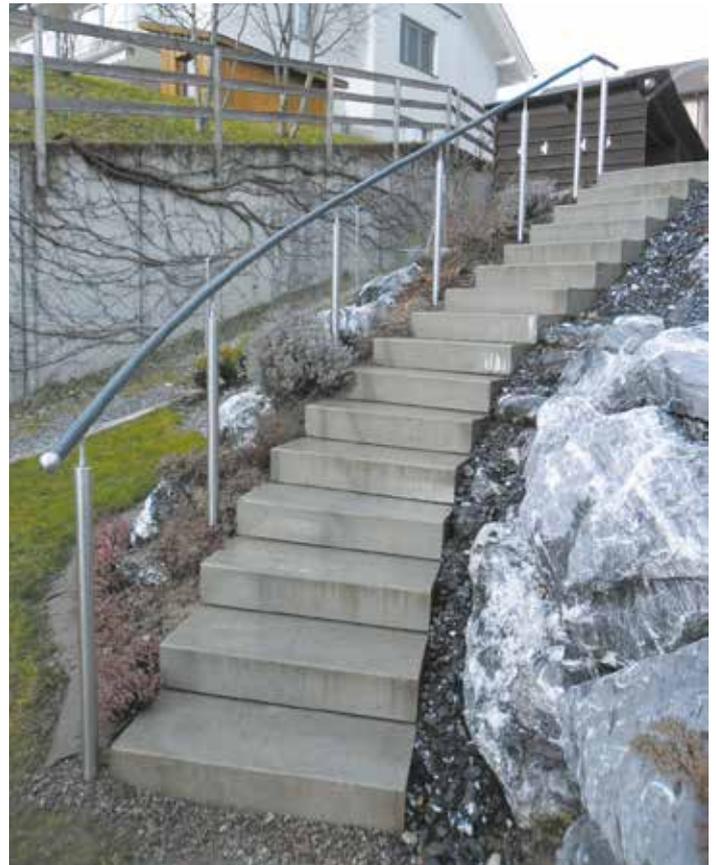
**DER VERWALTER, DER HAUSBESITZER FÜHLT SICH IN SICHERHEIT.** Haben Sie Treppen am Haus? Wenn ja, sollten auch Sie diese überprüfen, ob diese den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Dabei ist es nicht mit Streu und Räumdienst getan, sondern vielmehr müssen sie beachten, ob die Normen und Gesetze eingehalten werden. Denn wenn diese Vorgaben nicht eingehalten worden sind, haften Sie als Besitzer oder Verwalter, und auch die einstige Bauabnahme entlässt sie nicht aus der Haftung, da der Mangel auch für den Laien offensichtlich ist. Die Suva und die bfu haben ausdrücklich darauf hingewiesen, dass an Treppen ab 5 Stufen ein Handlauf sein muss. Auch die Schweizer Versicherungen haben vielfach auf die rechtliche Situation verwiesen, dass nur normgerechte Handläufe an Treppen den Hausbewohner und den Besuchern Schutz und Sicherheit bieten. Da der Mensch im Regelfall ca. 40 cm seitlich vom Handlauf läuft ist es oft naheliegend die Stützen nicht auf den Stufen, sondern im Erdreich zu befestigen, damit die gesamte Treppenbreite erhalten bleibt. Auch bei Schneeräumen oder Kehren werden Sie das dankbar annehmen.

**FEHLENDE HANDLÄUFE.** Mangel an Aussentreppen kann sein, schräge oder unebene Stufen, fehlende Handläufe, unzureichende Beleuchtung. Vor allem fehlen oftmals an Aussentreppen die Handläufe. Handläufe sind ab 5 Stufen für alle Treppen notwendig, bei breiteren Treppen sind sogar Handläufe auf beiden Seiten vorgeschrieben. In Gebäuden wo mit der Anwesenheit von älteren und behinderten Menschen zu rechnen ist, sogar beidseitig und bereits ab 2 Stufen. Handläufe im Freien sollen aus handwarmen Material bestehen, durchlaufend sein, und mind. 30 cm waagrecht über die letzte Stufe führen. Vorteilhaft ist ein handwarmes Material, z.B. Aluminium mit Laminat. Chromstahl-Handläufe sind im Winter sehr kalt und aufgrund der Wärmeleitfähigkeit im Sommer sehr heiss, daher ist der Alu-Handlauf besser für Handläufe geeignet.

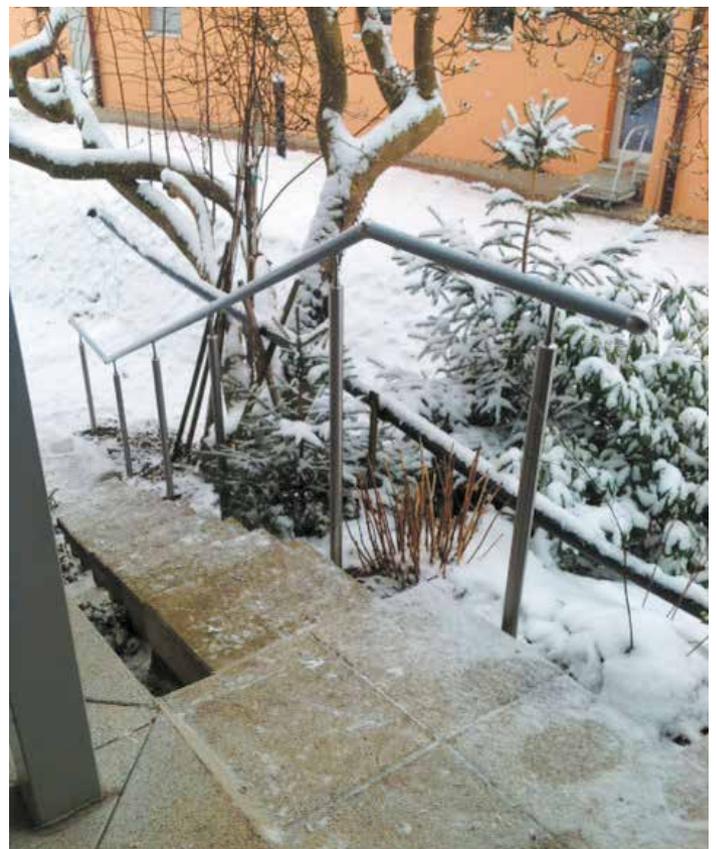
Wenn Sie nachrüsten und Ihre Treppen sicherer machen, werden es Ihnen ihre Mieter, die Mitglieder der Genossenschaft oder die Wohnungseigentümer danken, denn auch der Besuch, der Postbote, unsere Gäste freuen sich an einer sicherern Treppe. Und Sie müssen später nicht von der Versicherung hören, dass diese den Versicherungsschutz ablehnt, weil gesetzliche Vorgaben nicht eingehalten wurden.

**WEITERE INFORMATIONEN:**

Flexo-Handlauf  
Seenerstrasse 201  
8405 Winterthur  
Telefon 052 534 41 31  
[www.flexo-handlauf.ch](http://www.flexo-handlauf.ch)



Geschwungener Handlauf aus handwarmen Aluminium auf Chromstahl-Stützen.



Bei schmalen Treppen müssen die Stützen neben der Treppe befestigt sein, damit der Nutzer sicher auf der Treppe laufen kann.



Handlauf von der Gartentüre bis zur Haustüre, Sicherheit in einer Wohnanlage.

# Weiterbildungen in der Immobilienbranche

Seit über 15 Jahren und mit grossem Erfolg bildet das Feusi Bildungszentrum in Bern Immobilienfachleute aus. Mit der vor zwei Jahren beschlossenen Zusammenarbeit mit der SVIT Swiss Real Estate School konnte die entsprechende Bildungskompetenz noch einmal verstärkt werden.

Das Feusi Bildungszentrum befindet sich an verkehrsmässig bester Lage direkt am S-Bahnhof Bern-Wankdorf und in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A1/A6. Verschiedene Tram- und Buslinien runden das Transportangebot ab. Im modernen Neubau wird der Unterricht in zweckmässigen Zimmern zeitgemäss gestaltet und moderiert.

Der beliebte Einstieg in die Immobilienbranche erfolgt in der Regel auf Stufe Sachbearbeitung. Dafür werden verschiedene Kurse angeboten, in denen die

entsprechenden Fertigkeiten ausgebildet werden. So gibt es Sachbearbeiterkurse in den Bereichen:

- Bewirtschaftung von Mietliegenschaften
- Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum
- Liegenschaftsbuchhaltung
- Immobilien-Vermarktung
- Immobilien-Bewertung

Die Kurse dauern zwischen 20 und 60 Lektionen und werden teilweise mit zwei Startdaten pro Jahr und je nach Nachfrage sogar parallel geführt. Die grosse Nachfrage bestätigt das angebotene Kursprogramm. Ziel ist es, dass die Kursteilnehmer nach Abschluss des Lehrgangs in der Lage sind, als Sachbearbeiter selbständig und sicher die ihnen anvertrauten Aufgaben zu erledigen. Dabei werden die im jeweiligen Lehrgang vorliegenden Lernziele mit Vorträgen,

Aufgaben, Gruppenarbeiten und Tests erarbeitet und sichergestellt.

Für Berufsleute, welche über eine dreijährige Berufserfahrung zum Zeitpunkt der Berufsprüfung verfügen, werden Kurse für verschiedene Fachausweise angeboten. Von den vier möglichen Ausbildungsrichtungen werden in Bern deren drei angeboten:

- Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis
- Immobilienvermarkter mit eidg. Fachausweis
- Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis

Lediglich die Ausbildung zum Immobilienentwickler mit eidg. Fachausweis wird nur in Zürich angeboten. Als Faustregel kann gelten, dass sich rund die Hälfte des Kurses mit dem jeweiligen fachlichen Inhalt auseinandersetzt. In den restlichen Lektionen werden allgemeine Immobilienkenntnisse in den Bereichen Recht, Volks- und Betriebswirtschaft, Bauwesen und Marketing ausgebildet.

Nach dreijähriger Berufstätigkeit kann anschliessend das Eidg. Diplom als Immobilienreuhänder angestrebt werden.

Die Lehrgänge der SVIT SRES am Feusi Bildungszentrum zeichnen sich durch folgende Merkmale besonders aus:

- überdurchschnittliche Prüfungserfolge

- erfahrene und oft langjährige Dozenten aus der Praxis
- Klassen mit maximal 24 Teilnehmern
- professionelle Administration und Begleitung der Studierenden

Insbesondere die limitierten Klassengrössen lassen Raum für Diskussionen und individuelle Fragestellungen. Damit lässt sich der Stoff mit aktuellen Beispielen aus der Praxis der Teilnehmern verknüpfen. Dies wirkt sich positiv auf den Lernerfolg aus.

Die Qualität der Dozierenden, der Lerninhalte und des Schulbetriebes insgesamt werden laufend mit Feedback-Auswertungen überprüft. Damit erreichen die Weiterbildungen am Feusi Bildungszentrum eine Weiterempfehlungsrate von über 90 %!

An den regelmässig stattfindenden Informationsanlässen können auch Sie sich über die Einzelheiten der insgesamt beinahe 90 Ausbildungen und insbesondere die Immobilienlehrgänge beraten lassen.

**WEITERE INFORMATIONEN**

Feusi Bildungszentrum  
Max-Daetwyler-Platz 1  
3014 Bern  
Tel. 031 537 37 37  
info@feusi.ch  
www.feusi.ch



Eidg. Diplom	Immobilien-Treuhänder			
Eidg. Fachausweis	Immobilienbewirtschafter	Immobilienvermarkter	Immobilienbewerter	Immobilienentwickler
Sachbearbeitung	Bewirtschaftungsassistent für STWE SVIT	Liegenschaftsbuchhaltungsassistent SVIT	Immobilienbewertungsassistent SVIT	
	Bewirtschaftungsassistent für MIET SVIT		Vermarktungsassistent SVIT	

dynamisch



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

flexibel

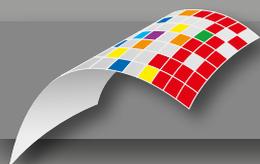


Hohe Flexibilität schafft Zufriedenheit beim Kunden.

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

# Wie sicher sind Ihre elektrischen Installationen?

von Albert Stutz, Geschäftsführer Certum Sicherheit AG

**Strom ist in der heutigen Zeit nicht mehr wegzudenken. Jedoch machen wir uns kaum Gedanken über die möglichen Risiken und Gefahren, die in elektrischen Installationen und Anlagen über Jahre hinweg schlummern können. Elektrizität ist meistens da und erst noch eine sicher Sache. Oder nicht?**

Elektrizität sieht, hört und riecht man nicht. Dadurch kann es leicht passieren, dass eine sich anbahnende Gefahr nicht wahrgenommen wird. Oft reicht schon eine kleine Unachtsamkeit, eine mangelhafte Installation, ein unscheinbarer Defekt an der elektrischen Installation oder einem Apparat, um einen Brand oder einen Stromschlag auszulösen. Solche Gefahren treten auf bei:

- Defekten Betriebsmitteln (Abdeckungen, ausgerissene Kabel, Gehäuse, Geräte)
- Installationen durch Laien
- Berührung von blanken Metallteilen
- Unachtsamkeit beim Ersetzen von Sicherungspatronen, Leuchtmitteln usw.
- Installationen, die extremen Umwelteinflüssen ausgesetzt sind
- Vernachlässigung der Instandhaltung und Kontrollen

Die Schwere der Verletzung hängt massgeblich von der Stromstärke und von der Einwirkzeit ab. Besonders gefährlich ist der Stromfluss durch den Körper, wenn gut leitende Teile, wie Metall oder feuchter Boden, den Stromfluss zur Erde begünstigen.

Der elektrische Strom ist aber auch die häufigste Brandursache in der Schweiz. Oft kommt es vor, dass elektrische Anlagen einen technischen Defekt aufweisen, obwohl sie über Jahre einwandfrei funktionierten. So kann Strom über verschiedene Gebäudeteile zurück zur Erde fliessen, was mit der Zeit einen Brand auslöst. Eine Überbeanspruchung von elektrischen Appara-

ten oder Leitungen führt zu einer Überhitzung mit möglicherweise katastrophalen Folgen.

**HAUSEIGENTÜMER SIND VERANTWORTLICH.** Für die Sicherheit der elektrischen Installationen ist immer der Eigentümer verantwortlich. Er gewährleistet, dass seine elektrischen Installationen den Sicherheitsanforderungen entsprechen und leitet entsprechende Schutzmassnahmen ein um Unfälle, Brände oder Betriebsausfälle zu vermeiden.

Der Eigentümer muss im Besitz eines Sicherheitsnachweises – eine Art Konformitätserklärung – seiner elektrischen Installationen sein. Der Eigentümer erhält diesen Sicherheitsnachweis nach Erstellung einer neuen Installation entweder direkt vom Elektroinstallateur bei Wohnungsbauten, bei anderen Objekten von einem unabhängigen Kontrollorgan oder einer akkreditierten Inspektionsstelle wie Certum. Ebenso erhält der Eigentümer einen Sicherheitsnachweis nach der gesetzlich vorgeschriebenen periodischen Kontrolle durch ein unabhängiges Kontrollorgan oder durch eine akkreditierte Kontrollstelle.

**SCHUTZMASSNAHMEN TREFFEN.** Gesetzlich vorgeschriebene Schutzmassnahmen (siehe Box) sorgen dafür, dass es innert nützlicher Frist und je nach Ereignis zu einer Abschaltung des Stromkreises kommt. Einige solcher Massnahmen sind:

- Der Basisschutz, der die direkte Berührung verhindert
- Die automatische Abschaltung einer elektrischen Anlage
- Die Fehlerstromschutzschaltung (FI-Schalter)

Damit die Schutzmassnahmen der elektrischen Anlagen den Sicherheitsanforderungen genügen, schreibt der Gesetzgeber vor, die elektrische Installation nach der Erstellung und hiernach periodisch zu kontrollieren. Dies gilt ebenfalls für Apparate und Maschinen. Die Verantwortung liegt beim Eigentümer.

PERIODE	BEISPIELE
1 Jahr	Medizinisch genutzte Räume der Kategorien 3 und 4, explosionsgefährdete Zonen, Baustellen und Märkte
5 Jahre	Labors, Prüffelder, korrosive/nasse Räume, Tankstellen, Autoreparaturwerkstätten, feuergefährliche Räume, Kinos, Hotels, Restaurants, Theater, Dancings, Altersheime, Schulhäuser, Kindergärten, Warenhäuser, Baumärkte, Hallen- und Freibäder
10 Jahre	Büros, Banken, Versicherungen, Museen, Kirchen, Kioske, landwirtschaftliche Betriebsstätten
20 Jahre	Alle Wohnbauten

Sie als Hauseigentümer können viel zur Sicherheit beitragen, insbesondere indem Sie die Elektroinstallationen konsequent von Elektrofachleuten ausführen lassen. Bei Montagen von Steckern, Kupplungen und dergleichen ist es eminent wichtig, neben der Funktionstüchtigkeit, eine Schutzleiterprüfung durchführen zu lassen. Alle Elektrogeräte sind über Fehlerstromschutzschalter zu betreiben, besonders in feuchten Räumen, auf Baustellen und im Freien. Bei ungewöhnlichen oder gefährlichen Situationen ist es ratsam, den Elektrofachmann beizuziehen.

**CERTUM.** Die Certum Sicherheit AG ist spezialisiert auf die Sicherheitsprüfung von elektrischen Installationen, Messdienstleistungen und EVU-Dienstleistungen sowie auf Elektroberatung und Schulung rund um die Steckdose. Als von der Schweizerische Akkreditierungsstelle (SAS) akkreditiertes Unternehmen prüft die Certum Sicherheit AG auch Spezialinstallationen mit besonderem Gefährdungspotential. Weitere Informationen finden Sie unter [www.certum.ch](http://www.certum.ch).

**GUT ZU WISSEN.** Die Verordnung über elektrische Niederspannungs-Installati-

onen NIV; SR 734.27 regelt, wer welche Installationen ausführen darf und wie und in welcher Periodizität eine Kontrolle der elektrischen Installationen durchzuführen ist.

Damit die Schutzmassnahmen von elektrischen Apparaten und Geräten den Sicherheitsanforderungen genügen, müssen sie zyklisch gemäss VDE Norm 701/702 überprüft werden.

Alle gesetzlichen Vorgaben auf einen Blick: [www.certum.ch/infocentrum](http://www.certum.ch/infocentrum).

**WEITERE INFORMATIONEN**

Certum Sicherheit AG  
Elektrokontrolle und Beratung  
Tel. 058 359 59 61  
Fax 058 359 59 60



SIS 116

PERSON, DIE EINE BOHRMASCHINE HÄLT, DEREN GEHÄUSE UNTER SPANNUNG STEHT			ELEKTRISIERENDER STROM	WIRKUNG	ELEKTROGERÄT MIT VERGLEICHBARER STROMINTENSITÄT
HÄNDE	SCHUHE	BODEN	MILLIAMPERE (MA)		
Trocken	Gummisohlen	Holz, trocken	ab 1mA	Kribbeln	Netzadapter Kleinradio
Nass	Ledersohlen	Beton	15 bis 20 mA	Beginnende Krämpfe	Rasierapparat
Nass	Barfuss	Beton	30 bis 50 mA	Krämpfe, Muskelstarre	Energiesparlampe mit 7 bis 12 W
Nass	Nasse Sandalen	Wasserlache	über 50 mA	Lebensgefahr	Glühbirne 20W

## Equilibre – ein alter Traum wurde wahr

► **Nachdem Fribourg mehrere Jahrzehnte lang von einem Theater geträumt hatte, erhielt die Stadt nun ihr «Equilibre»: ein modernes Werkzeug im Dienste der Kultur und des künstlerischen Schaffens.**

Nur wenige Schritte vom Bahnhof entfernt schliesst das neue Theater Equilibre eine Lücke, die seit dem Ende des Theaters Livio im Jahre 1975 bestand. Seither gab es immer ein Manko an kulturellen Angeboten, auch wenn mehrere Theatersäle im Kanton – u.a. das Podium, die Nuithonie, das Bicubic – eröffnet wurden. Auch die Aula Magna der Universität, die dem kulturellen Leben von Freiburg unschätzbare Dienste erwies, eignete sich nicht wirklich zum Musiktheater. Vor etwas mehr als einem Jahr wurde der Mangel nun behoben, und zwar auf eindruckliche Weise.

**STATT GLAS BETON.** «Equilibre» des Zürcher Architekten Jean-Pierre Dürig ging als Sieger aus einem Architekturwettbewerb hervor. Anfangs war geplant, ein Objekt aus Glas und Metall zu realisieren. Bald drängten sich jedoch Einschränkungen auf, so dass das Glas durch Beton ersetzt werden musste. Trotzdem ist «Equilibre» zu einem wahren Kunstwerk

im technischen Sinn geworden: Ein Parallelepiped mit einer Quadratbasis von 31 m Seitenlänge stützt einen vorderen Überhang von 15.5 m und einen hinteren Überhang von 19.2 m. Diese zwei Masse mussten im Gleichgewicht gehalten werden. Für die entsprechende Konstruktion griff man auf Techniken zurück, die beim Bau von Hängebrücken zum Einsatz kommen – mit Kilometern von vorgespannten Seilen.

Antoine Baertschi, Architekt beim Amt für Stadtplanung und Architektur der Stadt Fribourg, verfolgte den Bau des Equilibre aus nächster Nähe. Für ihn war es Verpflichtung, dass die Stadt als öffentlicher Bauherr ein gutes Beispiel für die Energieeffizienz abgibt: «So erhielt das Gebäude schliesslich das Minergie-Label.» Das Theater wird mit Fernwärme aus der Zentrale versorgt,

die auch das benachbarte Hotel und das Einkaufszentrum beheizt.

**SPITZENTECHNOLOGIE – AUCH BEIM LIFT.** Die Innenausstattung verfügt über Spitzentechnologie der neusten Generation, insbesondere bei der Bühnentechnik. Das ist zum Teil auch auf das gute Gehör des Architekten zurückzuführen. Es ist eine eigentliche Meisterleistung, wie im Theater Equilibre ein einziger multifunktionaler Raum für Theater, Konzert und Oper geschaffen wurde.

Marc Moureaux, der technische Leiter des Equilibre, ist der Meinung, dass der von AS eingebaute Lastenaufzug eine ausschlaggebende Rolle für das reibungslose Funktionieren der Auführungen spielt: «Da sich die Bühne im 3. Stockwerk des Gebäudes befindet, ist der Lastenaufzug die einzi-

ge Transportmöglichkeit für die Kulisse.» Nebst dem Lastenaufzug dienen vier weitere Lifte von AS der vertikalen Erschliessung: Zwei Personenaufzüge, ein Kleingüteraufzug und ein elektromechanischer Lastenaufzug. Ein detaillierter Unterhaltsvertrag wurde ausserdem abgeschlossen. Er beinhaltet einen Pikettdienst rund um die Uhr sowie eine 24-Stunden-Hotline in der Kabine. Vorgesehen sind regelmässige Wartung, Reparatur und Kontrolle. Denn das Equilibre kann sich keine Pannen leisten!

► **WEITERE INFORMATIONEN**

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

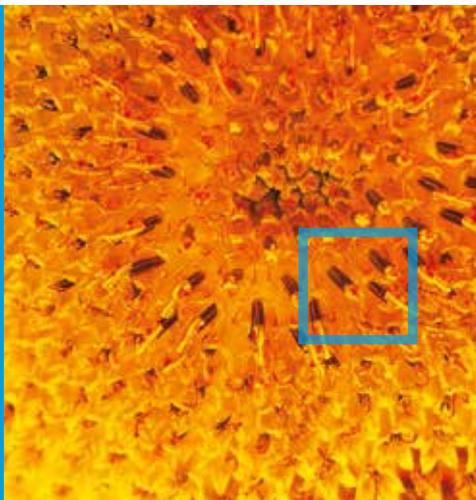


Das Equilibre verfügt über 700 komfortable Sitzplätze.

DACHCOM

Kein Ärger mit säumigen Mietern und eine hohe Liquidität.

# Warum?



# Darum!

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

**+ Creditreform Egeli Basel AG**

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

**+ Creditreform Egeli St. Gallen AG**

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

**+ Creditreform Egeli Zürich AG**

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

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



**Creditreform**  
GEMEINSAM GEGEN VERLUSTE.

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 59 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

...von den Erfindern der Rohrinne-  
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

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

▶ HAUSHALTGERÄTE /  
ELEKTROSERVICE

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

▶ HAUSWARTUNGEN

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

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

▶ IMMOBILIENMARKT

**aclado.ch: Ihre spezialisierte  
Plattform für die Vermarktung von  
Geschäftsimmobilien**

**aclado AG**  
Turmstrasse 28  
6312 Steinhausen  
Tel. 041 740 40 62  
info@aclado.ch  
www.aclado.ch

**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

**Ihre Vermarktungsplattform:  
www.myhomegate.ch**

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

▶ IMMOBILIENPORTFOLIO-  
ANALYSE SYSTEM

**Software für das Immobilien-  
und Risikomanagement**

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

I-S

IMMOBILIENSFTWARE



Ihr Vertriebspartner für  
**ABA IMMO**  
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



**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  
**ABA IMMO**  
abacus business software

**Eine klare Vision...**

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



**Software für Facility Management und  
Liegenchaftenverwaltung  
– 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! LIVIS**  
Das Immobilien- und  
Liegenchaftsverwaltungssystem

**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  
Liegenchaftsverwaltung für **Fr 890.--**

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



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@wvimmo.ch  
www.wvimmo.ch

INNENSANIERUNG UND  
ZUSTANDSANALYSEN  
TRINKWASSERROHRE



...von den Erfindern der Rohriinnen-  
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



**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 AG**  
Weberrütistrasse 1  
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 Haustür-  
systeme aus Holz-Aluminium, Fassaden  
und trendige Badmöbel**

**4B**  
an der Ron 7  
6281 Hochdorf

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

ROHRSANIERUNG



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

► SCHIMMELPILZBEKÄMPFUNG

**SPR Schweiz**  
Verband Schimmelpilz- und Raumgiftsanierung

**SPR Schweiz**  
Verband Schimmelpilz- und  
Raumgiftsanierung  
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. 8, P. 1/5  
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

► WASSERSCHADENSANIERUNG  
BAUTROCKNUNG



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

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

**TROCKAG AG**  
Moosmattstrasse 9  
8953 Dietikon  
Tel. 043 322 40 00  
Fax 043 322 40 09



**Trocknen, Entfeuchten, Schützen**

**LUNOR, G. KULL AG**  
Entfeuchtungs-Systeme

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

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

► WELLNESS-ANLAGEN

**Fitness-Partner AG**  
Blumenastr. 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



ANZEIGE



«Unterfordert?»

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

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



# Organe und Mitgliederorganisationen

www.svit.ch



## GESCHÄFTSLEITUNG SVIT SCHWEIZ

**Präsident:** Urs Gribi, GRIBI Management AG, Birsstrasse 320B, 4052 Basel  
urs.gribi@gribi.com

**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 Eberhart,  
Postfach 174, 9501 Wil  
T 071 929 50 50, svit-ostschweiz@svit.ch

**Drucksachenversand:** Priska Künzli,  
Zoller & Partner AG, 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

**Präsident & 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:** Judith Monticelli-Stampfli  
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:** Mittelstrasse 18,  
8008 Zürich, T 044 210 40 59,  
info@kub.ch, www.kub.ch

## SCHWEIZ. SCHÄTZUNGS- EXPERTENKAMMER SEK

**Sekretariat:** Irene Rommel,  
Schützenweg 34, 4123 Allschwil,  
T 061 301 88 01, sek-svit@svit.ch,  
www.sek-svit.ch

## SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER SMK

**Präsident und Sekretariat:**  
Herbert Stoop, Seitzmeir Immobilien  
AG, Brunaustrasse 39, 8002 Zürich,  
T 043 817 63 23, welcome@smk.ch,  
www.smk.ch

## SVIT FM SCHWEIZ

**Sekretariat:** Postfach 4027,  
4002 Basel, T 061 377 95 00,  
kammer-fm@svit.ch

## FACHKAMMER STWE SVIT

**Sekretariat:** Postfach 461, 4009 Basel  
T 061 225 50 25, kammer-stwe@svit.ch

## SVIT SCHWEIZ

### Exekutivrat

18.10.13 Sitzung anl. SVIT-Plenum

### SVIT-Plenum

18.10.13 Bad Ragaz

### SVIT-Immobilien Forum

16.-18.01.14 Pontresina

### SVIT Media Square

29.11.13 Zürich

### SVIT-Campus

19.-21.10.14 Pontresina

## SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

### Aargau

-

### Basel

05.12.13 SVIT Niggi-Näggi

### Bern

17.10.13 InfoMeet

### Graubünden

06.01.14 Neujahrsapéro

### Ostschweiz

04.11.13 Mitgliederveranstaltung  
(Schulung)

06.01.14 Neujahrsapéro

### Romandie

-

### Solothurn

21.11.13 Bänzenjass mit Fondue

27.03.14 Frühstücks-Generalver-  
sammlung 2014

03.06.14 Fachvortrag mit Lunch

11.09.14 SVIT Day 2014

20.11.14 Bänzenjass mit Fondue

### Ticino

-

### Zentralschweiz

07.-12.11. Zebi Luzern

20.11.13 Bildungsforum

10.01.14 Neujahrsapéro

16.05.14 Generalversammlung

### Zürich

07.11.13 Stehlunch

22.11.13 Jahresschluss

### Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB

12.11.13 Lunchgespräch, Au Premier,  
HB, Zürich

### Schweizerische Schätzungs- experten-Kammer SEK I

16.10.13 Seminar «Hotellerie und  
Gastronomie», Bern

23.10.13 Erfa St. Gallen, Thema  
Contracting

29.10.13 Erfa Zürich, Thema IFRS 13

06.11.13 Aufnahme-Assessment,  
Bern

### Schweizerische Maklerkammer SMK

24.10.13 Herbstanlass, Zürich

25.10.13 Herbstanlass, Bern

### SVIT FM Schweiz

22.10.13 Good Morning Facility  
Management!, Balsberg

05.11.13 Zertifizierter Objektmanager  
- Kompetenz-Check und  
Zertifizierung

### Fachkammer STWE SVIT

14.11.13 Herbstanlass,  
Emmenbrücke



# 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 Verlag AG  
Puls 5, Giessereistrasse 18  
8005 Zürich  
Telefon 044 434 78 88  
Telefax 044 434 78 99  
www.svit.ch / info@svit.ch

**REDAKTION**  
Dr. Ivo Cathomen (Leitung)  
Simon Hubacher  
Mirjam Michel Dreier  
Corina Roeleven-Meister

**DRUCK UND VERLAG**  
E-Druck AG, PrePress & Print  
Lettenstrasse 21, 9009 St. Gallen  
Telefon 071 246 41 41  
Telefax 071 243 08 59  
ISDN 071 243 08 57  
www.edruck.ch, info@edruck.ch

**SATZ UND LAYOUT**  
E-Druck AG, PrePress & Print  
Martina Pichler  
Andreas Feurer

**INSERATEVERWALTUNG  
UND -VERKAUF**  
Wincons AG  
Margit Pfändler  
Rinaldo Grämiger  
Fischingerstrasse 66  
Postfach, 8370 Sirmach  
Telefon 071 969 60 30  
Telefax 071 969 60 31  
info@wincons.ch  
www.wincons.ch

Nachdruck nur mit Quellenangabe gestattet. Über nicht bestellte Manuskripte kann keine Korrespondenz geführt werden. Inserate, PR und Produkte-News dienen lediglich der Information unserer Mitglieder und Leser über Produkte und Dienstleistungen.



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

# EINFACH NÄHER

Roger Zünd  
Servicetechniker

## Liftwartung ist mein Ding

Bei mir und meinen Kollegen sind Sie richtig, wenn Sie einem starken Partner für Service und Modernisierung vertrauen wollen. Unsere Zuverlässigkeit und unsere Multimarkenkompetenz zeichnen uns aus.

Sprechen Sie mit uns. Ganz einfach.



**AS Aufzüge**

# EINFACH STARK



agenturramflughafen.com



**D**er 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](http://www.secomat.ch)

**SECOMAT** 