

# immobilia

## MRA MietRecht Aktuell

<b>FOKUS.</b> Das grosse Mietrecht-Interview.....	04
<b>IMMOBILIENWIRTSCHAFT.</b> Risiken des Wohnungsbaus an peripheren Lagen.....	14
<b>BAU &amp; HAUS.</b> Umgang mit jüngeren Altbauten.....	30

## DAS ETWAS ANDERE NETZWERKEN



**URS GRIBI**  
«Die Veranstaltungen des SVIT Schweiz nehmen heute eine zentrale Funktion beim Networking ein.»

● Immer Mitte Januar trifft sich die Schweizer Immobilienbranche in Pontresina zum SVIT-Immobilien Forum. Auch dieses Jahr kamen die rund 400 Teilnehmenden in den Genuss eines kurzweiligen, impulsreichen und gleichzeitig unterhaltenden Programms. 2015 feiert das SVIT-Forum in Pontresina bereits das zehnjährige Jubiläum. Ohne Übertreibung darf von einer Erfolgsgeschichte gesprochen werden.

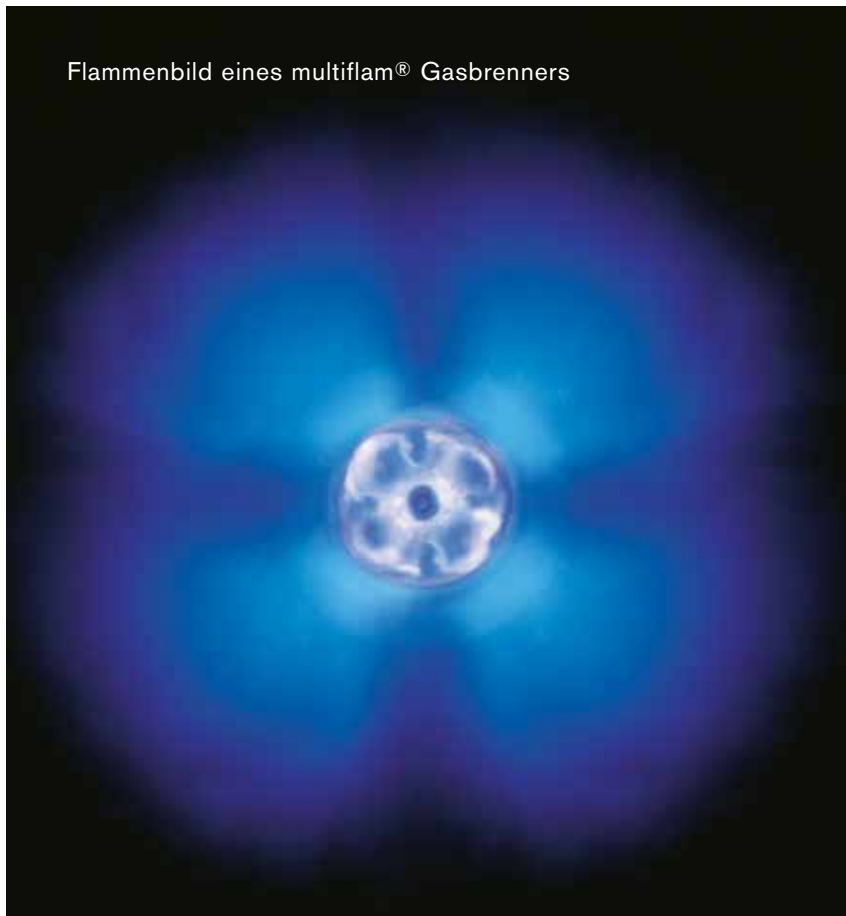
Die Veranstaltungen des SVIT Schweiz, ergänzt durch jene der Mitgliederorganisationen und vom Fortbildungsangebot der SVIT Swiss Real Estate School, nehmen heute eine zentrale Funktion beim Networking in der Branche ein.

Der SVIT-Immobilien Campus, der neu im Herbst stattfindet, ist ein kompaktes Intensivseminar-Event für Immobilienfachleute. Das SVIT-Plenum mit integrierter Delegiertenversammlung, regional durchgeführt, kommt seit zwei Jahren als informative und professionell moderierte Bühnenshow daher. Das Plenum ist als Get-together gedacht, das sich von den üblichen Delegiertenversammlungen abhebt. Der SVIT Media Square wiederum trägt die Aktivitäten der SVIT Verlag AG, die unter anderem die Verbandszeitschrift *Immobilien* herausgibt, nach aussen. Das jüngste Kind ist das SVIT-Festival, das im August 2013 Premiere feierte und künftig alle zwei Jahre durchgeführt wird. Angesprochen wird damit die breite Mitgliederbasis – Mitarbeitende der SVIT-Mitgliederfirmen und Familienangehörige. Mit rund 1500 Teilnehmenden ist es der grösste Event, den der SVIT Schweiz organisiert. Allen gleich ist die grosszügige Unterstützung durch die zahlreichen SVIT-Partner, die dem Verband seit vielen Jahren die Treue halten.

Ich freue mich, Sie an einer der kommenden SVIT-Veranstaltungen begrüssen zu dürfen. Machen Sie Gebrauch von diesem Zusatznutzen einer Verbandsmitgliedschaft.

Ihr Urs Gribi ●

Flammenbild eines multiflam® Gasbrenners



## Die Kunst des Feuermachens

Seit Jahrzehnten versteht man sich bei Weishaupt auf die hohe Kunst der Feuerungstechnik und entwickelt sie ständig weiter. Ein Paradebeispiel dafür ist die Weishaupt multiflam® Technologie. Sie reduziert die Emissionswerte von Gas-, Öl- und Zweistoffbrennern auf ein extrem niedriges Niveau. Langjähriges Know-how und modernste Digitaltechnik sind die Kennzeichen aller Weishaupt Brenner von 12 bis 22'000 kW, ob für fossile oder auch biogene Brennstoffe. 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)

Sie finden uns auf der Swissbau Basel in Halle 1.2, Stand A84

Das ist Zuverlässigkeit.

–weishaupt–



Brenner

Brennwerttechnik

Solarsysteme

Wärmepumpen



Titelbild:  
Cover der Fachzeitschrift  
«MietRecht Aktuell»

## FOKUS

### 04 FERN DER VERTRAGSFREIHEIT

Mit einem Interview zum aktuellen Stand des Mietrechts verabschieden sich die vier Mitglieder der Redaktionskommission der Fachzeitschrift «MietRecht Aktuell» und übergeben an ihre Nachfolger.

### 07 REDAKTIONSKOMMISSION «MIETRECHT AKTUELL»

Vier Mietrechtsspezialisten übernehmen die redaktionelle Führung der Fachzeitschrift der SVIT Verlag AG.

## IMMOBILIENPOLITIK

### 10 POLITIKAGENDA: DER DRUCK STEIGT

Der Staat greift immer häufiger in die Rechte des Einzelnen ein. Auch der Druck auf die Immobilienwirtschaft nimmt zu.

### 11 KURZMELDUNGEN

### 12 MELDEPFLICHT ODER NICHT?

Mit der Umsetzung des Steuergesetzes FATCA fällt eine Grossteil der Immobilienanlagefonds unter die Meldepflicht.

## IMMOBILIENWIRTSCHAFT

### 14 RISIKEN PERIPHERER MIETWOHNUNGEN

Credit Suisse geht den Auswirkungen der Bautätigkeit im Bereich der Mietwohnungen an dezentralen Standorten nach.

### 16 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

### 22 SANIEREN ODER NEU BAUEN?

Die Spitallandschaft in der Schweiz ist im Umbruch. In den nächsten Jahren stehen Erneuerungen im Umfang von 20 Mrd. CHF bevor.

### 24 IN BESTEM LICHT PRÄSENTIERT

«Home-Staging» verkürzt gemäss Umfragen die Verkaufszeit und erhöht den Verkaufspreis.

## IMMOBILIENRECHT

### 26 SIMULATION EINES MIETVORVERTRAGS

Der Mietvertrag ist zustande gekommen, wenn sich die Parteien über die wesentlichen Punkte geeinigt haben. Simulation ist zu beweisen.

## BAU & HAUS

### 30 UMGANG MIT JÜNGEREN ALTBAUTEN

Wohnbauten und Siedlungen aus den 1940er- bis 1970er-Jahren kommen ins Alter und damit in einen umfassenden Erneuerungszyklus.

### 32 LANGLEBIG UND SCHÖN

Druckimprägnierung ermöglicht Holzfassaden von ausgezeichneter Dauerhaftigkeit und Ästhetik.

### 34 HAUS OHNE HIGHTECH

ETH-Professor Dietmar Eberle hat in Lustenau (A) ein Bürohaus ohne Heizung und ohne die üblichen technischen Installationen gebaut.

## IMMOBILIENBERUF

### 38 POTENZIAL VON INDUSTRIEBRACHEN

Die Entwicklung von Branchen setzt eine sorgfältiges Vorgehen und Know-how voraus. Mitte Mai beginnt ein Lehrgang Immobilienentwicklung der Swiss Real Estate School.

### 41 IMMOBILIENTREUHAND MIT GROSSEM ZULAUF

84 Kandidaten konnten an der Feier der Höheren Fachprüfung für Immobilienreuehand das Diplom entgegennehmen.

### 43 «FIXER BESTANDEIL DES ORGANIGRAMMS»

Für Andreas Steiger, Gesamtverantwortlicher für das Projekt «Europaallee», ist der Beizug von Bauherrenberatern bei grossen Vorhaben ein Muss.

### 44 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

### 46 PRÜFUNGS AUSSCHREIBUNGEN

## VERBAND

### 50 UNTERSTÜTZUNG VOM PROFI

Die Schweizerische Maklerkammer SMK lud anlässlich des Herbstanlasses zweimal zu einem speziellen Semiar des österreichischen Makler-Trainers Georg Ortner ein.

### 51 KURZMELDUNGEN

### 52 «GOOGLE ENTSCHIEDET MIT»

FAZ-Mitherausgeber Frank Schirmachers Analyse zu «Big Data» anlässlich des SVIT Media Squares muss einen nachdenklich stimmen.

## MARKTPLATZ

### 48 STELLENINSERATE

### 54 PUBLIREPORTAGEN & PRODUKTE-NEWS

### 58 BEZUGSQUELLEN REGISTER

### 61 ADRESSEN & TERMINE

### 62 ZUGUTERLETZT

### 62 IMPRESSUM

## • ZITIERT



Die Luft auf den Schweizer Immobilienmärkten wird dünner. Die Preise von Wohnungen im gehobenen Segment stagnieren seit mehreren Quartalen.»

### DOMINIK MATTER

Vizepräsident des Verwaltungsrates & Partner, Fahrlander Partner AG, zum Schweizer Immobilienmarkt im «Immobilien-Almanach Schweiz 2014».

# Fern der Vertragsfreiheit

Mit dem nachfolgenden Interview zur Entwicklung und zum aktuellen Zustand des Mietrechts verabschieden sich die vier Mitglieder der Redaktionskommission der Fachzeitschrift «MietRecht Aktuell», Hans Bättig, Dr. Raoul Futterlieb, Genoveva Lahmadi und Dr. Beat Rohrer, und übergeben an ihre Kommissionsnachfolger (siehe Seite 9). Sie haben die Zeitschrift vor 12 Jahren initiiert und seither die Rechtsprechung mit Argusaugen verfolgt und kommentiert. Dafür gebührt ihnen der grosse Dank der Immobilienwirtschaft. Was das Mietrecht betrifft, so ziehen Sie eine gemischte Bilanz.







IVO CATHOMEN\* ●

**– Das Mietwesen ist angesichts des ausgetrockneten Wohnungsmarktes politisch hoch brisant. Ist das Mietrecht damit Spielball von politischen Strömungen geworden?**

– Ja, politische Strömungen in der Rechtsprechung sind unverkennbar. Da das Mietrecht viele Fragen offenlässt, mussten diese durch die Gerichtspraxis konkretisiert werden. Dies leistete einer

**siert werden. Wie beurteilen Sie diese Delegation – unabhängig von den einzelnen Urteilen – aus dem Blickwinkel der Rechtssicherheit und der Transparenz?**

– Dass der Gesetzgeber viele Fragen offenliess, ist tatsächlich ein grosses Problem. Das Bundesgericht ist mit der grundlegenden, d. h. nicht nur einzelfallbezogenen Klärung dieser Fragen überfordert, was man ihm nicht vorwerfen kann: Bun-



### » Politische Strömungen in der Rechtsprechung sind unverkennbar.«

Dr. Beat Rohrer

tendenziell «mehrheitsfähigen», d. h. mieterefreundlichen Praxis Vorschub. So wird bei der Überwälzung von wertvermehrenden Investitionen zum Beispiel der Rahmen von 50 bis 70% nur einseitig ausgeschöpft: Es gibt viele Urteile, die den wertvermehrenden Anteil mit dem minimalen Ansatz von 50% bewerten, aber kaum Urteile, die dem Vermieter mehr als 60% zugestehen, und uns ist kein einziges Urteil bekannt, das diesen Anteil je mit 70% bewertet hat.

**– Eine Revision des Mietrechts ist trotz verschiedener Anläufe gescheitert. Ist dies zu bedauern oder kann man als Akteur auf dem Wohnungsmarkt mit dem geltenden Recht leben?**

– Etwas ketzerisch gesagt, könnte man mit dem heutigen Mietrecht leben, wenn es im Sinne des Gesetzgebers angewendet würde. Das ist aber mit Bezug auf wesentliche Fragen nicht der Fall: Das Bundesgericht ignoriert beispielsweise konsequent, dass der Mieter die Beweislast für die Missbräuchlichkeit des von ihm angefochtenen Anfangsmietzins trägt, wie dies die Botschaft zum revidierten Mietrecht ausdrücklich festschreibt. Es findet immer wieder dogmatisch fragwürdige Gründe, um diese Beweislast dem Vermieter zu überbürden.

**– Das eher abstrakte Mietrecht muss durch die Rechtsprechung konkreti-**

siert werden. Wie beurteilen Sie diese Delegation – unabhängig von den einzelnen Urteilen – aus dem Blickwinkel der Rechtssicherheit und der Transparenz?

– Dass der Gesetzgeber viele Fragen offenliess, ist tatsächlich ein grosses Problem. Das Bundesgericht ist mit der grundlegenden, d. h. nicht nur einzelfallbezogenen Klärung dieser Fragen überfordert, was man ihm nicht vorwerfen kann: Bun-

ANZEIGE

# Trockag

Wann's ums Trockne geht!

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

www.trockag.ch

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

Partner  

**– Die Rechtsprechung des Bundesgerichts ist im Einzelfall teilweise überraschend – beispielsweise Stichwort angemessene Rendite oder Missbräuchlichkeit. Sind die Entscheide nachvollziehbar oder zeichnet sich eine neue, mieterfreundliche Rechtspraxis ab?**

– Der Gesetzgeber hat es unterlassen, die Kriterien zur Bestimmung dieses Ertrages – massgebende Anlagekosten, Berücksichtigung von Wertveränderungen durch Marktverhältnisse, zu berücksichtigen



**» Dass der Gesetzgeber viele Fragen im Mietrecht offenliess, ist ein grosses Problem.«**

Geneveva Lahmadi

de Aufwendungen des Vermieters inkl. Rückstellungen, Berücksichtigung ausserordentlicher Unterhaltsaufwendungen in der Jahresrechnung, Bestimmung der Anlagekosten einzelner Objektkategorien bei gemischt genutzten Liegenschaften etc. –, und die Grenze zwischen zulässigem und missbräuchlichem Ertrag zu definieren. Wie erwähnt, ist das Bundesgericht nicht die richtige Staatsgewalt, die diese fundamentalen Fragen zu regeln hat. Wenn ihm diese Aufgabe trotzdem delegiert wurde, kann es nicht erstaunen, dass sich im Resultat eine tendenziell mieterfreundliche Praxis etabliert, weil diese eher als «mehrheitsfähig» erachtet wird.

**– Wie beurteilen Sie aus staatspolitischer Warte den starken Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit und Eigentumsrechte? Ist ein solcher Eingriff vertretbar und nötig?**

– Die Auswirkungen der insbesondere mit Bezug auf die Anwendung der Bestimmungen über die missbräuchlichen Mietzinse extrem mieterfreundlichen und sicher nicht in allen Teilen dem Willen des Gesetzgebers entsprechenden Praxis sind für den einzelnen davon betroffenen Immobilieneigentümer mitunter ziemlich frustrierend, gesamthaft betrachtet aber wenig bedeutsam. Dies ist darauf zurück-

zuführen, dass Mieterinnen und Mieter, wenn sie ganz allgemein mit ihrer Mietsituation zufrieden sind, die ihnen zur Verfügung stehenden Möglichkeiten zur Anfechtung ihrer Mietzinse kaum wahrnehmen. Anders gesagt: Dank der relativ kleinen Zahl von Mietzinsanfechtungen regiert der Markt die Mietzinsgestaltung.

**– Thema Ortsüblichkeit: Die Umsetzung in die Praxis bereitet erhebliche Schwierigkeiten. Ist gleichwohl daran festzuhalten oder sehen Sie bessere, alternative Ansätze?**

– Das Problem der Orts- oder Quartierüblichkeit besteht darin, dass die durch das Gericht vorzunehmenden Beweiserhebungen zeit- und arbeitsintensiv sind. In der Regel müssen die zum Vergleich angerufenen Objekte ja im Rahmen eines Augenscheins besichtigt werden. Die Gerichte haben daher die Anforderungen an die Substantiierung der Vergleichskriterien und an die Vergleichbarkeit von Objekten generell so hoch



**» Der Referenzzinssatz eignet sich als dominierendes Kostenkriterium für die Mietzinsgestaltung ganz sicher nicht.«**

Hans Bättig

angesetzt, dass in der Fachliteratur bereits der Schluss gezogen wurde, dieses Kriterium sei faktisch aus dem Gesetz eliminiert worden. Es gäbe zwei Möglichkeiten, das wichtige und auf der gleichen Stufe wie der angemessene Ertrag angesiedelte Kriterium der Ortsüblich-

keit quasi «wiederzubeleben»: Auf dem Verordnungsweg könnte den Gerichten aufgetragen werden, Abweichungen einzelner Vergleichskriterien in näher umschriebener Weise zu bewerten, so dass sich die zeitintensiven Wohnungsbesichtigungen erübrigen. Die andere Möglichkeit besteht darin, dass die Immobilienverbände aussagekräftige und differenzierende Statistiken erstellen, die berücksichtigt werden können.

**– Thema Referenzzinssatz: Wo sehen Sie Vorteile und Nachteile, allenfalls Gefahren für die Methode?**

– Der Referenzzinssatz eignet sich als dominierendes Kostenkriterium für die Mietzinsgestaltung ganz sicher nicht. Darüber sind sich alle politischen Lager einig, und auch der Bundesrat hat dies ja im Rahmen der verschiedenen Revisionsbestrebungen im Mietrecht immer wieder betont. Die Relevanz des Referenzzinssatzes wirkt sich nach aktueller Gerichtspraxis ja vor allem auch bei der Bestimmung des zulässigen Nettoertrages aus: Als das Bundesgericht erstmals entschied, die Nettoerträge dürfe den Referenzzinssatz um 0,5% übersteigen, fand dies breite Zustimmung, weil die Sätze damals bei 5,75% und höher lagen. Dass die Nettoerträge beim aktuell historischen Tiefstand nur noch 2,5% betragen darf, ist indessen geradezu lebensfremd und führt dazu, dass praktisch alle Vermieter und Investoren – inklusive die öffentliche Hand! – heute missbräuchliche Mietzinse erheben.

**– Thema Anfangsmietzins: Die Anfangsmiete rückt stärker in den Fokus. Welche Regelung ist aus Ihrer Sicht vertretbar?**

– Die Möglichkeit, dass der Mieter den Anfangsmietzins anfechten kann, ist ein Fremdkörper im Vertragsrecht: Eine

# DIE VIER NEUEN MITGLIEDER DER REDAKTIONSKOMMISSION MRA

## NICOLE AELLEN

(\*1983), MLaw, Rechtsanwältin



Nicole Aellen schloss ihr Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Fribourg im Februar 2008 mit dem Master ab und absolvierte anschliessend die für den Erwerb des Anwaltpatentes obligatorischen Praktikas. Nach der Patentierung im September 2010 arbeitete sie zunächst als Gerichtsschreiberin bei der Steuerrekurskommission des Kantons Bern und wechselte im Juni 2012 in das Advokaturbüro Krneta | Gurtner. Dort ist sie seither als Rechtsanwältin tätig und arbeitet u. a. als Mitarbeiterin von Fürsprecher Hans Bättig v. a. auch im Mietrecht.

Einer Statistik des Bundesamtes für Wohnungswesen zufolge erledigten die paritätischen Schlichtungsbehörden im 1. Semester 2013 gesamtschweizerisch 16 114 miet- und pachtrechtliche Streitigkeiten. Jene über ordentliche Vertragsauflösungen machten mit 2285 Fällen oder rund 20% den Hauptteil der Verfahren aus. Die Höhe erstaunt, denn im Bereich des Mietvertrages herrscht trotz der starken bundesrechtlichen Reglementierung und der strengen formellen Anforderungen immer noch der Grundsatz der Vertragsfreiheit. In 856 Fällen ging es um Erstreckungen. Die Statistik legt mit anderen Worten den Schluss nahe, dass in den zahlreichen anderen Fällen eine ordentliche Vertragsauflösung angefochten wurde, ohne dass gleichzeitig eine Erstreckung verlangt wurde. Es kann also nicht negiert werden, dass die Freiheit, den Vertragspartner wählen zu können, für die Vermieter im Einzelfall stark eingeschränkt wird. Ziel der zukünftigen Rechtsprechung und Gesetzgebung sollte sein, der Vertragsfreiheit im Mietrecht wieder mehr Gewicht beizumessen – sei dies durch Verfahrensbeschleunigung oder aber mittels Anpassung der geltenden gesetzlichen Grundlagen.

«MietRecht Aktuell» gibt nicht nur die aktuelle Rechtsprechung wieder, sie enthält auch praktische Tipps, die für Immobilienbewirtschafter genauso wertvoll sein können wie für Rechtsanwältinnen, die schwingewichtig im Mietrecht tätig sind.

## MARCO GIAVARINI

(\*1961), lic. iur. Advokat



lic. iur. Marco Giavarini schloss sein Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Basel im Jahr 1986 mit dem Lizentiat ab. 1990 erwarb er das Anwaltpatent des Kantons Basel-Stadt. Unmittelbar nach dem Anwaltsexamen wurde er Partner in einer Basler Anwaltskanzlei. Seit 2008 ist er Partner in der Anwaltskanzlei Schülin Strauss Achermann Giavarini, Basel. Marco Giavarini ist als Anwalt hauptsächlich im Bereich Mietrecht tätig. Seit 1994 ist er auch Kommissionsmitglied in der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten des Kantons Basel-Landschaft, wo er als Vermietervertreter tätig ist. Er ist überdies Mitglied der Fachgruppe Mietrecht der Advokatenkammer Basel-Stadt.

Das Mietrecht ist insbesondere im Bereich der Wohn- und Geschäftsräume eine Missbrauchsgesetzgebung, welche die Vertragsfreiheit erheblich einschränkt und eine Vielzahl von formellen Fallstricken enthält, die vor allem die Vermieterschaft betreffen. So begrenzt die Mietrechtsgesetzgebung bei Wohn- und Geschäftsräumen den maximal zulässigen Ertrag, die Gründe für eine Mietzinserhöhung und deren Ausmass sowie die Möglichkeiten des Vermieters, einen Mietvertrag zu kündigen, um nur ein paar Beispiele zu nennen. Mit der Möglichkeit des Mieters, den vereinbarten Anfangsmietzins unter gewissen Voraussetzungen anzufechten, wird der Grundsatz, dass Verträge eingehalten werden müssen (pacta sunt servanda), im Mietrecht teilweise ausser Kraft gesetzt.

Trotz dem Anspruch, eine fachlich und qualitativ hochstehende Publikation zur Verfügung zu stellen, der auch von der neuen Redaktionskommission kompromisslos weiterverfolgt wird, richtet sich die Zeitschrift «MietRecht Aktuell» nicht nur an die im Mietrecht spezialisierten Juristen, sondern aufgrund des Praxisbezugs in den Kommentaren und Aufsätzen auch an Immobilienbewirtschafter, private Vermieter und weitere im Immobilienbereich tätige Personen.

## URBAN HULLIGER

(\*1975) Dr. iur., Rechtsanwalt



Dr. Urban Hulliger schloss sein Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Fribourg im Jahr 2000 mit dem Lizentiat ab. 2002 erfolgte die Promotion zum Doktor der Rechtswissenschaften. Sein Gerichtspraktikum absolvierte er am Bezirksgericht Zürich, wo er anschliessend als juristischer Sekretär am Mietgericht tätig blieb. 2005 erwarb Dr. Hulliger das Anwaltpatent des Kantons Zürich. Am 1. März 2009 trat er in die Kanzlei Rohrer Müller Partner AG ein. Im Jahr 2012/2013 absolvierte Dr. Hulliger die Weiterbildung zur Erlangung des Fachanwaltes SAV Bau- und Immobilienrecht.

Rechtsprechung und Gesetzgeber sollten der Vertragsfreiheit und dem Markt im Mietrecht mehr Gewicht beimessen, einerseits durch eine Beschleunigung der Verfahren und andererseits durch gesetzliche Anpassungen. Im Sinne eines Beispiels sei auf Art. 271a Abs. 1 lit. e OR hingewiesen. Nach dieser Vorschrift ist jede Kündigung anfechtbar und nach erfolgter Anfechtung missbräuchlich, wenn sie vor Ablauf von drei Jahren nach Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens erklärt wird, in dem der Vermieter erheblich unterlegen ist, seinen Anspruch zurückgezogen oder erheblich eingeschränkt oder auf die Anrufung des Richters verzichtet hat. Es gibt aber zahlreiche Fallkonstellationen, in denen ein legitimes Interesse an einer Kündigung bestehen kann, ohne dass dies nur das Geringste mit Rachegefühlen des Vermieters zu tun hat. Zu denken ist beispielsweise an die Absicht, ein Gebäude abzubauen und einen Neubau zu realisieren oder eine Totalsanierung durchzuführen, die nicht in Anwesenheit von Mietern durchgeführt werden kann.

Die Zeitschrift «Mietrecht Aktuell» setzt sich mit der aktuellsten mietrechtlichen Rechtsprechung auseinander. Insbesondere werden Entscheide französischer Sprache ins Deutsche übertragen und dem deutschschweizerischen Publikum so zugänglich gemacht.

## ZINON KOUMBARAKIS

(\*1977) Dr. iur., Rechtsanwalt



Zinon Koumbarakis ist in Zürich geboren. Nach Abschluss des Gymnasiums an der Kantonsschule Hottingen studierte er an der Universität Zürich und erwarb das juristische Lizentiat im Jahr 2003 mit der Auszeichnung magna cum laude. Er erhielt den Forschungskredit der Universität Zürich und promovierte im Jahr 2005 zum Dr. iur., wiederum mit der Auszeichnung magna cum laude. Das Zürcher Anwaltpatent erlangte er im Jahr 2009. Nach einem Praktikum bei einer grossen Zürcher Anwaltskanzlei war Zinon Koumbarakis ab 2006 am Bezirksgericht Zürich tätig, zuletzt als Vorsitzender der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen. Im Jahr 2008 arbeitete er bei der Direktion der Justiz und des Innern des Kantons Zürich. Seit dem Jahr 2009 ist Zinon Koumbarakis als Rechtsanwalt in der Anwaltskanzlei Suhr Würzler Maag Bisang, Zürich, tätig. Er doziert seit dem Jahr 2012 Recht am NBW Zürich.

Das Mietrecht geniesst angesichts seiner sozialen Tragweite und der Dimension der Vermögenswerte grosse Bedeutung. Vor allem im urbanen Teil der Schweiz stehen der Mietwohnungsmarkt und die Mietzinse im Brennpunkt der aktuellen Diskussion. Diese Bereiche dürften künftig noch grössere Bedeutung erlangen. Gewisse Kreise fordern unter anderem, dem reinen Kostenprinzip in der Mietzinsgestaltung mehr Geltung zu verschaffen und in den Städten den gemeinnützigen Wohnungsbau voranzutreiben. Der Ruf nach weiteren Einschränkungen der Marktkräfte steht jedoch in einem Spannungsverhältnis zu einem funktionierenden Mietwohnungsmarkt. Die Auflösung dieses Spannungsverhältnisses dürfte die künftige Rechtsprechung und Rechtsprechung im Mietrecht herausfordern.

Um im Mietrecht auf dem Laufenden zu bleiben, sind qualitatives Know-how und Praxisbezug, wie sie «MietRecht Aktuell» vermittelt, für Immobilienprofis und Grundeigentümer unentbehrlich.



Partei will von der Gegenpartei die ganze geschuldete Leistung, ist aber nicht bereit, die frei ausgehandelte Gegenleistung im vollen Umfang zu erbringen. Würden die sogenannten absoluten Missbrauchskriterien – Nettorendite,

**– Wo sehen Sie künftig die grössten Herausforderungen im Mietrecht – rechtlich, aber auch politisch?**

„Vereinfacht gesagt, müsste sich die Erkenntnis durchringen, dass staatliche Eingriffe in die Vertragsfreiheit besten-

per Handschlag Verträge und Mietzinserhöhungen vereinbart wurden, entfernt. Heute dominiert ein übertriebener Formalismus, nicht nur mit Bezug auf die Verwendung von staatlich genehmigten Formularen für Kündigungen und Mietzinsanpassungen, sondern auch in anderen Bereichen, z. B. bei der Regelung der Nebenkosten im Mietvertrag. Ausserdem ist eine zunehmende Begehrlichkeit der Mieterinnen und Mieter zu beobachten: Etwas übertrieben lässt sich sagen, dass Forderungen nach exorbitanten Mietzinsreduktionen laut werden, sobald in der näheren Umgebung Bauprofile gestellt werden.



**„Die Möglichkeit, dass der Mieter den Anfangsmietzins anfechten kann, ist ein Fremdkörper im Vertragsrecht.“**

Dr. Raoul Futterlieb

Orts- oder Quartierüblichkeit – etwas liberaler, also weniger einseitig mieterfreundlich angewendet und würde die Gerichtspraxis die klare Aussage in der Botschaft, wonach der anfechtende Mieter den Mietzinsmissbrauch zu beweisen hat, beachten, so bräuchten Vermieter solche Anfechtungen nicht zu fürchten.

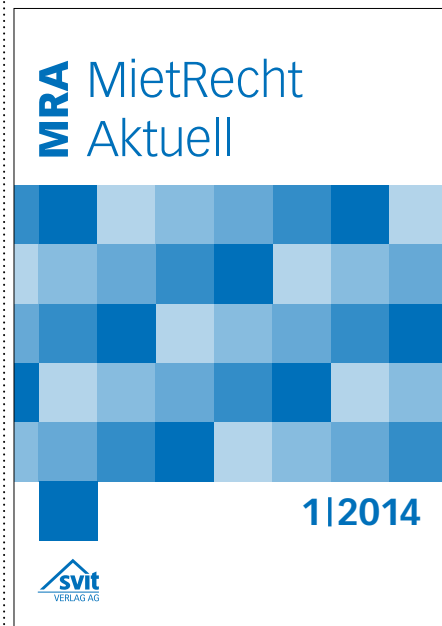
Problematisch ist, dass bereits eine «erhebliche» Erhöhung des Mietzinses gegenüber dem vom Vormieter bezahlten Mietzins als formelle Voraussetzung eine Anfechtung ermöglicht. Das Ausmass der Erhöhung gegenüber dem Mietzins des früheren Mieters indiziert nämlich keineswegs bereits einen Missbrauch, nachdem es in einem so genannt laufenden Mietverhältnis nach der Praxis kaum möglich ist, einen Mietzins substanziell anzuheben. Gerade bei langjährigen Mietverhältnissen bleiben daher Mietzinse oft Jahrzehnte auf einem recht tiefen Niveau – umso verständlicher ist daher der Nachholbedarf bei Neuvermietung. Mit Missbrauch hat dies per se nichts zu tun. Man sollte also die (formelle) Voraussetzung für die Anfechtung, die abstellt auf die Differenz zwischen früher bezahlte vereinbartem Mietzins aus dem Gesetz streichen.

falls bei einzelnen individuell betroffenen Vermietern Frustrationen auslösen, den Markt aber in keiner Weise grundlegend zu beeinflussen vermögen. Das Mietrecht wurde im Jahr 1990 unter dem Eindruck einer medial heraufbeschworenen Wohnungsnot mieterfreundlich revidiert. Es hat jedoch die Wohnungsnot in keiner Weise gelindert; diese wird ja immer noch täglich thematisiert. In Genf, wo das Mietrecht noch durch kantonale Bestimmungen zu Lasten der Vermieter verschärft wurde, ist die Wohnungsnot am grössten, nicht zuletzt deshalb, weil gewisse Investoren diese Stadt meiden. Eine Liberalisierung des Mietrechtes könnte also durchaus Anreize schaffen, die im Endeffekt zu einem guten oder mindestens besser funktionierenden Wohnungsmarkt führen.

**– Als Initianten und langjährige Redaktoren von «MietRecht Aktuell» haben Sie die Rechtsprechung über lange Jahre verfolgt. Was ist Ihre Quintessenz?**

„Das Mietrecht hat sich in den letzten zwei bis drei Jahrzehnten von einer bodenständigen Rechtsmaterie, in der sich jedermann ohne besondere Fachkenntnisse bewegen konnte und in der noch

**UNVERZICHTBARE LEKTÜRE**



«MietRecht Aktuell» bietet unentbehrliches Wissen für Immobilienprofis und Grundeigentümer – dank Praxisbezug, leicht verständlicher Sprache und wertvollen Tipps. Die periodisch erscheinende, von bekannten Mietrechtsspezialisten betreute Publikation ist das geeignete Hilfsmittel, um mietrechtlich am Ball zu bleiben.

Abopreis: 108 CHF/Jahr (4 Ausgaben; inkl. MWST.)  
 Einzelnummern: 30 CHF (inkl. MWST. und Versand)

Für Bestellungen schicken Sie bitte eine Mail an die Geschäftsstelle der SVIT Verlag AG: [mra@svit.ch](mailto:mra@svit.ch).

Erhältlich sind nebst Einzelnummern der Jahrgänge 2002 bis 2013 auch gebundene Doppeljahrgänge. Informationen: [www.svit.ch/svit-schweiz/publikationen/mietrecht-aktuell](http://www.svit.ch/svit-schweiz/publikationen/mietrecht-aktuell)

ANZEIGE

 **www.visualisierung.ch**



**\*IVO CATHOMEN**

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





Weitere Informationen und Anmeldung:  
[www.kammer-fm.ch](http://www.kammer-fm.ch)  
e-mail: [kammer-fm@svit.ch](mailto:kammer-fm@svit.ch)

Real Estate Symposium

# Real Estate 2014

**Nach richtungsweisenden Abstimmungen für  
die Immobilienwelt: Wie geht es weiter?**

**Dienstag, 11. März 2014**

Kultur- und Kongresszentrum TRAFÖ, Baden  
Obere Mall, Trafohalle



Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB  
Schweizerische Maklerkammer SMK  
Facility Management Kammer FM  
Schätzungsexperten-Kammer SEK

Mit Unterstützung von:



Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB  
Schweizerische Maklerkammer SMK  
Facility Management Kammer FM  
Schätzungsexperten-Kammer SEK

# Politikagenda: Der Druck steigt

Beim Wohnen, Bauen und Grundeigentum greift der Staat immer häufiger in die Rechte des Einzelnen ein. Der politische Druck auf die Immobilienwirtschaft nimmt zu. Ein Ausblick auf die nationale Polit-Agenda 2014.



Verwaltung, Parlament und Regierung mit vielen Regulierungsideen (Wandelhalle des Bundeshauses).

SIMON HUBACHER\* •

**STIEGENDE REGULIERUNGSDICHTE.** Die Schweizer Immobilienwirtschaft ist in zunehmendem Mass von politischen Forderungen betroffen, die – falls sie realisiert werden – allzu oft für die Branche eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bedeuten. Darunter fallen Volksinitiativen, Referenden, politische Vorstösse im Parlament sowie Gesetzesänderungen oder neue Gesetze aus der Verwaltung. Die Regulierungsdichte nimmt tendenziell nicht ab, sondern vielmehr zu. Ein nicht abschliessender Ausblick auf politische Themen, die 2014 für Diskussionsstoff sorgen werden.

**VOLKSABSTIMMUNGEN.** Von der Zuwanderungsinitiative, über die am 9. Februar abgestimmt wird, ist die Immobilienwirtschaft insofern betroffen, als dass bei Annahme die Personenfreizügigkeit mit der EU mit allen ihren Privilegien neu verhandelt werden müsste. Zahlreiche Wirtschaftsverbände bekämpfen deshalb das Volksbegehren.

Die Mindestlohn-Initiative des Gewerkschaftsbundes wird frühestens im Mai 2014 zur Abstimmung gelangen. Seit dem massiven Ja zur Abzocker-Initiative ist klar, dass solche Anliegen beim Stimmvolk zumindest auf Sympathie stossen können. Das Nein zur 1:12-Initiative belegt aber auch, dass an der Urne durchaus differenziert abgestimmt wird.

Der Bundesrat lehnte die Erbschaftsteuer-Initiative bereits ab, das Parlament hat sich noch nicht geäussert. Das Vorhaben will, dass die AHV neu auch aus den Erträgen einer Erbschafts- und Schenkungssteuer finanziert wird. Der Gewerbeverband möchte die Initiative für ungültig erklären lassen, weil sie seiner Ansicht nach das Verfassungsprinzip der Einheit der Materie verletzt.

**PLÄNE DES BUNDESRATES IM WOHNBEREICH.** Die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) soll nach dem Willen der Landesregierung geändert werden. Sie schlägt neue Vor-

schriften für Vermieter bei der Berechnung und Mitteilung von Mietzinserhöhungen infolge von wertvermehrenden Investitionen, energetischen Verbesserungen und anderen Mehrleistungen vor. Das Bundesamt für Wohnungswesen erarbeitet derzeit die entsprechenden Gesetzesänderungen. Auch in den Bereichen Raumplanung und Wohnbauförderung sind neue oder verschärfte Regulierungen zu erwarten.

**VERSCHÄRFUNG DER LEX KOLLER.** Der Bundesrat macht bei der Lex Koller eine komplette Kehrtwende und beantragt dem Parlament nun offiziell, auf die einst geplante Aufhebung der Lex Koller zu verzichten. Der Grundstückkauf in der Schweiz soll Personen aus dem Ausland weiterhin nur beschränkt möglich bleiben. Jüngst haben einige Parlamentarier sogar eine Verschärfung der Lex Koller angeregt. Demnach sollen neben den Wohnimmobilien auch die Gewerbeliegenschaften unterstellt werden. Eine klärende Parlamentsdebatte steht derzeit noch aus.

**AUSFÜHRUNGSGESETZ ZWEITWOHNUNGSINITIATIVE.** Der Bundesrat hat eine Vernehmlassung zu den Entwürfen des Ausführungsgesetzes über Zweitwohnungen und der dazugehörigen Verordnung durchgeführt, an der auch der SVIT Schweiz teilgenommen hat. Die Ergebnisse werden derzeit ausgewertet. Auszug aus der Vernehmlassungsantwort: «Der SVIT Schweiz befürwortet grundsätzlich eine schnelle und effiziente Umsetzung des Volkswillens zur Lösung der Zweitwohnungsproblematik. Im Sinne einer freien Immobilienwirtschaft, der Förderung und dem Schutz von Wohneigentum ersucht der Verband jedoch wiederholt um eine liberale Ausgestaltung der Gesetzgebung und appelliert stellvertretend für seine Mitglieder, dem Vertrauen in eine faire und freie Immobilienwirtschaft und insbesondere in den Bestandsschutz von Wohneigentum Rechnung zu tragen.»

**arnold systems**  
bedachungssysteme olten 062/2968181

Swiss Quality



- ✓ Beratung
- ✓ Planung
- ✓ Produktion
- ✓ Montage
- ✓ Service



**GELDWÄSCHEREIGESETZ: GRENZE FÜR BAR-GELD-TRANSAKTIONEN.** Der Bundesrat verschärft den Kampf gegen die Geldwäscherei und schlägt dem Parlament vor, dass ein Finanzintermediär beizuziehen ist, wenn bei einem Grundstückkauf mehr als 100 000 CHF in bar bezahlt werden. So unsinnig dieser Vorschlag sein mag – aus Sicht des Bundesrates vermeidet er die pauschale Unterstellung der Immobilien-Berufsgattungen unter das Geldwäschereigesetz, wie dies in zahlreichen parlamentarischen Vorstössen ursprünglich gefordert worden war. Dagegen hatte sich der SVIT Schweiz erfolgreich zur Wehr gesetzt.

» Der Bundesrat macht bei der Lex Koller eine komplette Kehrtwende.«

**NEUE, LANDESWEIT OBLIGATORISCHE ERDBEBENVERSICHERUNG.** Für Erdbebenschäden gibt es in der Schweiz keinen umfassenden Versicherungsschutz. Dies soll sich ändern: Das Finanzdepartement hat Vorschläge für eine obligatorische Erdbebenversicherung veröffentlicht, die 2014 behandelt werden sollen. Zur Diskussion stehen Lösungen auf Bundes- und Kantonsebene. Für eine Bundeslösung braucht es eine Verfassungsänderung. Damit würde der Bund die Kompetenz erhalten, eine landesweite obligatorische Erdbebenversicherung einzuführen. Die föderale Lösung wiederum setzt das Einverständnis sämtlicher Kantone voraus. Deshalb wäre primär ein interkantonales Konkordat ins Auge zu fassen, heisst es im Bericht des Bundesrates. Zur Umsetzung würde dann ein Einheitspool geschaffen, in dem die kantonalen Gebäudeversicherer und die Privatversicherer zusammengeschlossen wären. Die Konkordatslösung scheint nun angesichts der fehlenden Einstimmigkeit aller Kantone bereits vom Tisch zu sein. •

**SCHWEIZ**

**JA ZU FABI**



Foto: SBB CFF FFS

Der Schweizerische Baumeisterverband empfiehlt für die Volksabstimmung vom 9. Februar 2014 ein Ja zu Finanzierung und Ausbau der Bahninfrastruktur (FABI). Die Vorlage garantiert, dass genügend Mittel für Betrieb und Unterhalt investiert, die Sicherheit erhöht und das Bahnnetz sinnvoll ausgebaut werden kann.

**BAZL GENEHMIGT LÄRMSCHUTZ-KONZEPT**

Das Bundesamt für Zivilluftfahrt BAZL genehmigt ein neues Lärmschutzkonzept des Flughafens Zürich. Es sieht Schutzmassnahmen für rund 1300 Liegenschaften im Süden des Flughafens vor. Diese sind besonders von den morgendlichen Südanflügen betroffen. Der Flughafen wird zusätzlich zu einem weitergehenden Schutzkonzept verpflichtet.

**ZÜRICH**

**KRITIK AN BZO-VORLAGE HÄLT AN**

Der Entwurf zur Teilrevision der Stadtzürcher Bau- und Zonenordnung stösst auf immer heftigeren Widerstand. Laut Robert Gubler, Geschäftsführer Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen VZI, provoziert der Stadtrat mit der Vorlage einen massiven Einbruch in der Bauwirtschaft. Die zu-

sätzlichen für das Gewerbe geplanten Flächen seien nicht mehr als ein taktischer Versuch, Wohlwollen gegenüber dem betroffenen Gewerbe zu signalisieren. Die BZO werde jedoch die Abwanderung gewerblicher Betriebe mangels Arbeit weiter beschleunigen. Die betroffene Immobilienwirtschaft verlangt, dass der Stadtrat die kontraproduktive BZO-Vorlage zurückzieht.

**BASEL**

**BODENINITIATIVE KOMMT NICHT AN DIE URNE**

Zur baselstädtischen Bodenpolitik wird es vorerst keinen Urnengang geben: Der Grosse Rat hat die Bodeninitiative, mit welcher der Kanton Land nur noch im Baurecht hätte abgeben dürfen, wie auch einen Gegenvorschlag abgelehnt. Die Initiative wurde daraufhin zurückgezogen und eine neue angekündigt, die den Gegenvorschlag zum Inhalt haben soll.

**JA ZUM CLARATURM**

In Basel wurde Ende November über den umstrittenen Neubau des Claraturms am Messeplatz abgestimmt. Die Entscheidung fiel mit 53% Ja-Stimmen zugunsten des Bauplanes für den 96 Meter hohen Turm aus. Somit werden voraussichtlich ab Frühjahr 2015 rund 170 neue Wohnungen im mittleren Preissegment gebaut. Im Sockelbau des Gebäudes entstehen Verkaufs- und Gastronomieflächen und im ersten bis vierten Obergeschoss Büroflächen. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund 100 Mio. CHF. Der geplante Bezug ist für das Frühjahr 2017 vorgesehen.



\*SIMON HUBACHER

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



# Meldepflicht oder nicht?

Die Umsetzung des US-Steuergesetzes FATCA hat für die betroffenen Finanzdienstleister erheblichen Aufwand zur Folge. Immobiliendienstleister fallen nicht unter die Meldepflicht, ein Grossteil der Immobilienanlagefonds hingegen schon.

IVO CATHOMEN •

**ADMINISTRATIVER MEHRAUFWAND FÜR INSTITUTE.** Am 14. Februar 2013 haben die Schweiz und die USA eine zwischenstaatliche Vereinbarung zur Umsetzung des «Foreign Account Tax Compliance Act» (FATCA) unterzeichnet. Diese sieht vor, dass sich Schweizerische Finanzinstitute ab dem 1. Juli 2014 der Informationspflicht gegenüber den US-Steuerbehörden über in den USA Steuerpflichtige unterstellen.

Die Umsetzung der FATCA-Vorschriften verursacht bei den betroffenen Finanzinstituten einen erheblichen administrativen Mehraufwand. Allerdings werden diejenigen Finanzinstitute, die FATCA nicht innert Frist umzusetzen vermögen, den Zugang zum amerikanischen Markt verlieren.

**WER GILT ALS FINANZDIENSTLEISTER?** Im Kern geht es bei der Umsetzung von FATCA um die Identifikation und Meldung von US-Steuerpflichtigen, die über Konto- und Depotwerte bei Finanzdienstleistern («foreign financial institutions», FFI) mit Sitz ausserhalb der USA verfügen. Das Abkommen Schweiz–USA klärt, was unter einem Finanzdienstleister zu verstehen ist. Unter dem Begriff «Finanzinstitut» fallen gemäss Art. 2 Abs. 1 Ziff. 7 des FATCA-Abkommens depotführende Institute,

## » Immobiliendienstleister werden nicht als Finanzinstitute im Sinne des FATCA-Abkommens erfasst.«

EIDGENÖSSISCHES FINANZDEPARTEMENT

Depotbanken, Investmentgesellschaften oder spezialisierte Versicherungen. Demgegenüber sind Sachversicherer und der Vorsorgebereich (Sozialversicherungen, Pensionskassen) vom Geltungsbereich von FATCA ausgenommen. Ebenso sind unabhängige Vermögensverwalter von der Pflicht zum Abschluss eines FATCA-Vertrages entbunden.

Doch im Detail herrscht grosse Verunsicherung über die Unterstellung. Die «Neue Zürcher Zeitung» schrieb unlängst in einem Kommentar: «So verwahren Anwälte zum Teil vorübergehend Kundengelder auf Sammelkonten, die auf den Anwalts-



Sitz des Internal Revenue Service IRS, der für die Umsetzung von FATCA zuständigen Steuerbehörde, in Washington.

namen lauten. Ob solche Anwälte unter FATCA fallen, ist laut Beteiligten unklar. Wäre auch nur eine von zum Beispiel 50 oder 100 Sammelkonto-Kunden eine US-Person, könnte dies schon Meldepflichten auslösen. Ähnliche Unklarheiten kann es auch bei Treuhändern und unabhängigen Vermögensverwaltern geben, sofern die Konten nicht auf den Kundennamen lauten.

Bei gewissen Banken gelten Sammelkonten wegen der Unsicherheiten bezüglich FATCA nicht mehr als besonders willkommen.»

Auch für die Immobilienwirtschaft stellt sich die Frage, ob und unter welchen Umständen eine Unterstellung unter FATCA drohen könnte. Immobilienunternehmen, die Immobilien halten, verwalten, verpachten und vermitteln, qualifizieren sich gemäss Auskunft des Eidgenössischen Finanzdepartementes nicht als Finanzinstitut im Sinne von Art. 2 Abs. 1 Ziff. 7 des FATCA-Abkommens und werden daher nicht von dessen Anwendungsbereich erfasst. Solange Immobilienunternehmen ihre Konten, worüber die Vermögenswerte für das Halten, Verwalten, Verpachten oder Vermitteln der Immobilien abgewickelt werden, bei einem Bankinstitut halten, muss einzig die Bank, die als Finanzinstitut dem Geltungsbereich des FATCA-Abkommens unterliegt, die entsprechenden Voraussetzungen und

die damit verbundenen Sorgfaltspflichten erfüllen.

Wieder anders sieht es für Immobilienanlegefonds aus. Gemäss dem Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmen KPMG sind Immobilienfonds, die eine direkte Anlagestrategie in Immobilien verfolgen, nicht als FFI zu klassifizieren. Für den Grossteil der Schweizer Fondsstrukturen, namentlich jene mit einer indirekten Anlagestrategie, kommt hingegen der FFI-Anwendungsbereich zum Tragen. Die betroffenen Fondsleitungen und Immobilienfonds sind deshalb angehalten, die Schritte hin zu einer fristgerechten FATCA-Implementierung einzuleiten. ●

### WAS IST FATCA?

Der «Foreign Account Tax Compliance Act» (FATCA) ist Teil des 2010 durch die USA in Kraft gesetzten «Hiring Incentives to Restore Employment Act» (HIRE Act), mit dem das US-Steuer-Reporting von ausländischen Finanzinstitutionen deutlich verschärft wurde.

Mit dem FATCA wollen die USA erreichen, dass sämtliche im Ausland gehaltenen Konten von Personen, die in den USA steuerpflichtig sind, besteuert werden können. FATCA ist eine unilaterale US-Regelung, die weltweit für alle Länder gilt. Sie verlangt von ausländischen Finanzinstituten, dass sie den US-Steuerbehörden Informationen über US-Konten weitergeben oder eine hohe Steuer erheben.

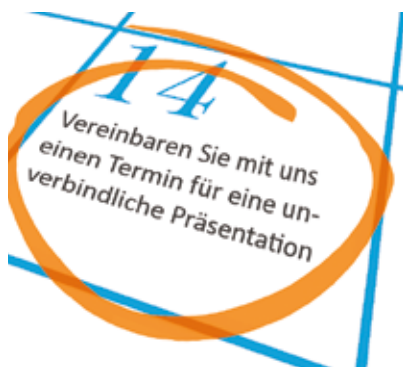
Am 14. Februar 2013 haben die Schweiz und die USA ein Abkommen zur vereinfachten Umsetzung von FATCA unterzeichnet. Am 30. September 2013 passten die Schweiz und die USA mit Notenaustausch das FATCA-Abkommen an den neuen Zeitplan für die Umsetzung von FATCA an. Schweizer Finanzinstitute müssen FATCA erst ab 1. Juli 2014 statt wie ursprünglich vorgesehen ab 1. Januar 2014 umsetzen.





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**).

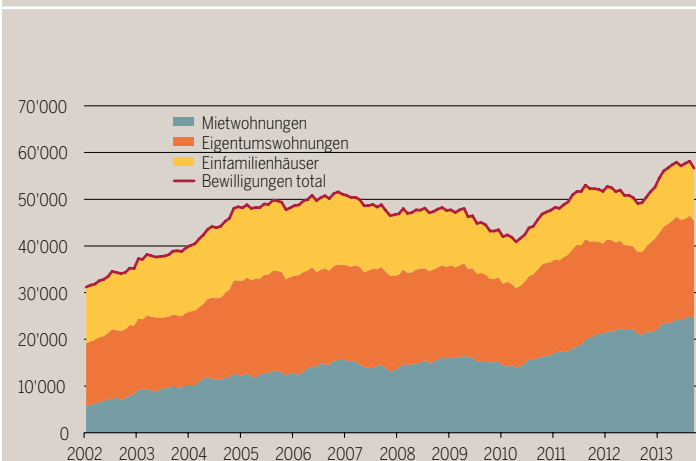
**aclado.ch** – wir bringen Sie effizient, präzise und kostengünstig mit Mietinteressenten zusammen.

# Risiken peripherer Mietwohnungen

Ausweichbewegungen von Investoren beschleunigen den Bau von Mietwohnungen an dezentralen Standorten. Damit steigt aufgrund der begrenzten Absorptionsfähigkeit peripherer Standorte das Überangebotsrisiko.

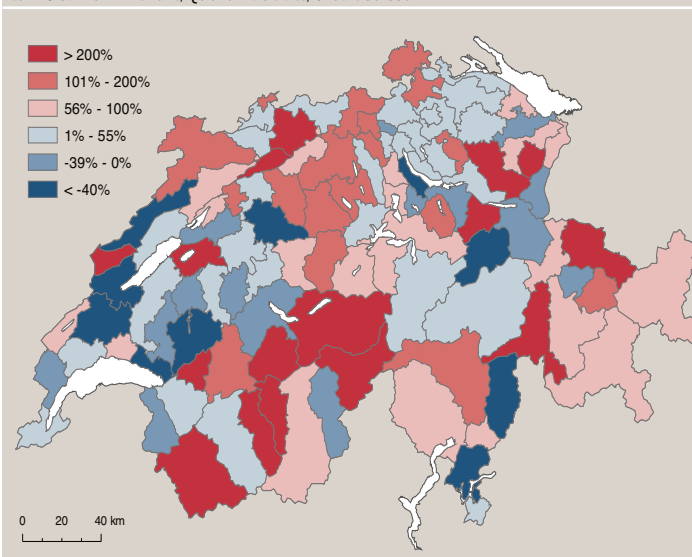
## BAUBEWILLIGTE WOHNUNGEN NACH WOHNFORM

In Wohneinheiten, gleitende Zwölfmonatssumme; Quelle: Baublatt, Credit Suisse



## REGIONALE DYNAMIK IM MIETWOHNUNGSBAU

Abweichung der Anzahl geplanter Mietwohnungen der letzten 12 Monate vom Mittel der letzten 10 Jahre in Prozent; Quelle: Baublatt, Credit Suisse



### MITG. •

**LANGZEITHOCH IM MIETWOHNUNGSBAU.** In der Schweiz werden fleissig Wohnungen gebaut – nicht nur die tiefzinsbedingt stark gefragten Eigentumswohnungen, sondern auch Mietwohnungen. Mit geschätzten 25 000 baubewilligten Einheiten in der Jahressumme erreicht das Mietwohnungssegment mit gut 40% aller geplanten Wohnungen und Häuser sogar ein Langzeithoch (Abbildung links). Es dürften sich derzeit insgesamt 40 000 bis 50 000 Mietwohnungen im Bau oder

in fortgeschrittener Planungsphase befinden. Hauptgrund für diese hohe Dynamik ist die im Vergleich vor allem zu festverzinslichen Anlagen immer noch wesentlich höhere Renditeerwartung bei Mietliegenschaften. Insbesondere seit der Finanzkrise im Jahre 2007 und dem nachfolgenden Zinsrutsch ist der Wohnimmobilienmarkt in den Fokus von Entwicklern und diversen Investoren geraten.

**KAUM VERMEIDBARER LEERSTANDSANSTIEG.** Bei einer mittleren Haushaltsgrösse von

2,2 Personen dürften die derzeit entstehenden Mietwohnungen Platz für knapp 90 000 Personen bieten – was leicht über dem aufgrund der Zuwanderung hohen durchschnittlichen Bevölkerungswachstum der letzten vier Jahre liegt (83 000). Weil jedoch nicht alle Haushalte eine Mietwohnung suchen, sondern viele derzeit Eigenheime vorziehen, werden sich moderat steigende Leerstände über die kommenden Jahre trotz anhaltend starker Zuwanderung kaum vermeiden lassen. Aufgrund von Baulandmangel und ho-

### ANZEIGE

## Kaufgesuch Immobilitentreuhand- oder Immobilienunternehmen

Ein solides seit 85 Jahren geführtes Unternehmen ist im Teilbereich Immobilien im Wachstum begriffen. Im Rahmen dieses Wachstums ist die Unternehmung an einer Übernahme eines gut eingeführten Immobilitentreuhand- oder Immobilienunternehmens, welches beispielsweise eine Nachfolgeregelung sucht, interessiert. Die Übernahme eines allfälligen Immobilienportfolios ist ebenfalls möglich.

Das erwartete Leistungsspektrum der gesuchten Unternehmung soll folgende Dienstleistungen umfassen:

- Akquisition und Verkauf von Immobilien
- Verkauf von baureifen Projekten an Investoren
- Verwaltung und Bewirtschaftung von Renditeobjekten und Stockwerkeigentümerschaften
- Baubegleitungen im Rahmen von 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)



## «NEUE MIETWOHNUNGEN AM FALSCHEN ORT»



Bild: joexx / photocase.com

hen Preisen in den Zentren suchen Entwickler und Investoren – ebenso wie dies angehende Wohneigentümer tun – günstiges Bauland an dezentralen, aber verkehrstechnisch optimal erschlossenen Lagen. Entsprechend zieht sich ein breites Band intensiver Mietwohnungsplanung vom nördlichen Aargau Richtung Süden bis ins Oberwallis (Abbildung rechts).

**STANDORTWAHL UND KONZEPT ENTSCHEIDEND IN KLEINEN GEMEINDEN.** Aufgrund der vergleichsweise hohen Baulandverfügbarkeit in vielen dieser Regionen dürfte es stellenweise gelingen, den vielerorts geforderten günstigen Wohnraum zu produzieren. Dieser wird einerseits benötigt, um die anhaltend starke und zunehmend von Südeuropäern geprägte Zuwanderung auch zukünftig aufnehmen zu können. Andererseits dürfte die Grenze zum Überangebot gerade in kleineren Gemeinden schnell überschritten werden, was steigende Leerstände zur Folge haben wird. Damit entscheiden abseits der Grossagglomerationen trotz generell guter Nachfragesituation die richtige Standortwahl und die konzeptuelle Einbettung der Projekte in den regionalen Kontext über Erfolg und Misserfolg.

Quelle: Credit Suisse Economic Research: «Swiss Issues Immobilien – Immobilienmonitor 4. Quartal 2013».



Fredy Hasenmaile, Credit Suisse

● **Wie gross ist die Gefahr einer Überproduktion von Mietwohnungen in peripheren Lagen? Immobilien hat bei Fredy Hasenmaile, Head of Industry, Regional and Real Estate Research der Credit Suisse, nachgefragt.**

**„Fredy Hasenmaile, wird hier am Markt vorbei produziert?“** Ein solches Urteil wäre verfrüht. Bisher war der verstärkte Bau von Mietwohnungen sehr willkommen, weil er half, die Mehrnachfrage von Seiten der Zuwanderung abzufedern. Dennoch muss nachdenklich stimmen, dass viele Mietwohnungen eigentlich am falschen Ort erstellt werden. Gefragt sind Zentrumslagen.

**„Wie gross schätzen Sie das Risikopotenzial ein, dass sich hier aufbaut?“** Solange die Zuwanderung sich weiterhin derart robust präsentiert – und davon gehen wir aus –, bleiben die Risiken überschaubar. Konjunkturelle Einbrüche oder politische Entscheidung zur Einwanderung bilden allerdings eine grössere werdende, latente Gefahr.

**„Was sind die Gründe für die spezifischen regionalen Unterschiede?“** Begrenzte Baulandreserven, Widerstände gegen verdichtetes Bauen in den Städten und eine

Prioritätensetzung, welche die Bewahrung des Stadtbildes der Bewahrung einer intakten Landschaft überordnet, sind die Gründe für die vermehrte Bautätigkeit an peripheren Lagen. Raumplanerisch ist das jedoch falsch. Hinzu kommt, dass institutionelle Investoren auf der Suche nach Immobilien bereit sind, grössere Risiken einzugehen und möglicherweise die langfristigen Renditechancen überschätzen.

**„Was ist bei der Standortwahl und den Konzepten in peripheren Lagen besonders zu beachten?“**

1. Die Anschlussqualität an öffentliche Verkehrsmittel kann an peripheren Lagen sehr weit auseinanderklaffen und hat Einfluss auf die in Frage kommenden Zielgruppen.
2. Die Zahlungsbereitschaft ist limitiert und nicht zu vergleichen mit zentralen Lagen.
3. Der Vermarktungserfolg ist stark davon abhängig, wie viele neue Wohnungen in der jüngsten Zeit am jeweiligen Ort auf den Markt gekommen sind.
4. Bei grösseren Projekten ist zudem eine Etappierung in Kauf zu nehmen, oder es muss mit einer längeren Vermarktungsdauer gerechnet werden. ●

## Tools für erfolgreiches Immobilienmarketing

3D-VISUALISIERUNGEN



(LUFT-)FOTOGRAFIE



DOKUMENTATION



BUENTENACKER.CH



Dieses Projekt wurde im Auftrag von Frutiger AG Projektentwicklung, Thun realisiert.

**IMMOTOOLS**  
AGENTUR FÜR VISUELLE KOMMUNIKATION

**BUSINESSIMAGES**  
ARCHITEKTUR-VISUALISIERUNGEN

**IMMOCAM**  
ARCHITEKTUR-FOTOGRAFIE/VIDEO

**IMMOSERVER**  
ONLINE SOFTWARE FÜR IMMOBILIEN-MARKETING

Tel. 056 200 09 20  
immo-vermarktung.ch



**UNTERNEHMUNGEN**

**KOOPERATION VON NAB UND IMMOScout24**

Die Neue Aargauer Bank (NAB) und ImmoScout24 bündeln ihre Kräfte, um mit «Nabhome» den stärksten digitalen Immobilienmarktplatz im Kanton Aargau und seinen angrenzenden Gebieten zu schaffen. Ein auf der einen oder anderen Plattform erfasstes Inserat wird automatisch auf Nabhome und ImmoScout24 publiziert.

**WÜEST & PARTNER ÜBERNIMMT DATAHOUSE**

Wüest & Partner hat per 1. Januar 2014 sämtliche Aktien der Datahouse übernommen. Das ETH-Spin-off soll als eigenständige Tochtergesellschaft von Wüest & Partner weitergeführt werden. Andreas Keller, der das Unternehmen 2005 gegründet hat, wird weiterhin CEO von Datahouse sein. Durch die Übernahme will Wüest & Partner die Position im Markt für Datenanalyse und Web-Applikationen stärken. Die

bestehende Geschäftsleitung der Datahouse werde durch Partner von Wüest & Partner ergänzt. Im kommenden Jahr soll darüber hinaus der Zusammenschluss am Standort der Wüest & Partner in der alten Börse in Zürich erfolgen.

**ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL EXPANDIERT**

Das international tätige Beratungs- und Vermittlungsunternehmen für Gewerbeimmobilien Engel & Völkers Commercial plant die Anzahl von derzeit drei Gewerbebüros in der Schweiz auf zehn zu steigern. Nach dem Markteintritt in Zürich, Bern und Luzern sollen in den kommenden Jahren Lugano, Basel, St. Gallen, Vaduz, Chur, Genf und Lausanne folgen. Bereits in den kommenden Wochen werden dazu die Gespräche mit Interessenten für die Lizenzen in den verschiedenen Gebieten geführt. In der Region Bern kam es in diesem Zusammenhang per 1. November 2013 zur Übernahme von Engel & Völkers Thun durch den Lizenznehmer in Bern.

**HELVETIA ERHÖHT ANTEIL AN NATIONALE SUISSE**

Die Helvetia Beteiligungen AG hat von der Gebäudeversicherung Bern (GVB) ein Aktienpaket an der Schweizerischen National-Versicherungs-Gesellschaft AG (Nationale Suisse) im Umfang von 5,27% übernommen. Damit ist die Helvetia Beteiligungen AG neu im Besitz eines Anteils an Nationale Suisse von insgesamt 12,7%.

**PARTNERSCHAFT ZWISCHEN GARAIO UND BLUESTAR**

Die Berner Softwareherstellerin Garaio holt Bluestar aus Neuchâtel an Bord, um in Zukunft den Westschweizer Markt für Immobiliensoftware besser bearbeiten zu können. Bluestar übernimmt mit dieser Partnerschaft die Verantwortung für die Vermarktung und die Implementierung der Software GARAIO REM in der Romandie.

**RESEARCH LAB LANCIERT**

Die pom+ Consulting AG und das Institut für Wirtschaftsinformatik (IWI) der ZHAW School of Management and Law lancieren das Research Lab Real Estate (RE Lab). Das RE Lab wird Innovationsfelder auf dem Gebiet der Informatik für die Immobilienbranche entwickeln und will einen Beitrag zu Normen und Standards leisten.

**DRITTE KAPITAL-ERHÖHUNG DER BONAINVEST**

Um das rasche Wachstum und neue Projekte zu finanzieren, hat die Bonainvest Holding AG im vergangenen Jahr drei Ka-

pitalerhöhungen durchgeführt. Bestehende und neue Aktionäre zeichneten insgesamt 20 Mio. CHF, womit das Eigenkapital neu 151,4 Mio. CHF beträgt. Aktuell befinden sich 11 Projekte mit einem Volumen von rund 250 Mio. CHF im Bau, weitere 30 Projekte sind in Vorbereitung, die allesamt nach dem Bonacasa-Konzept erstellt werden. 2014 ist der Start von sechs Neubauten projektiert.



Ivo Bracher, Verwaltungsratspräsident von Bonainvest

**HELVETIA ANLAGESTIFTUNG STOCKT AUF**

Nach der Lancierung der Anlagegruppe Immobilien Schweiz im September 2012 hat die Helvetia Anlagestiftung das Anlagevolumen aufgestockt. Für das Reopening wurde für institutionelle Investoren eine zweite Tranche von 150 Mio. CHF zur Zeichnung aufgelegt. Trotz der Limitierung der Emission auf bestehende Anleger konnte die Nachfrage nicht vollständig abgedeckt werden. Helvetia sieht vor, das Anlagevolumen jährlich um 100 Mio. CHF zu erhöhen.



ANZEIGE



## SCHWEIZ

### ANGEBOTSPREISE STAGNIEREN

Die Angebotspreise für Wohneigentum sind auch im November 2013 ohne Trend geblieben, wie die unveränderten Zahlen des Immo Scout24 IAZI Real Estate Index zeigen. Während der Index für Einfamilienhäuser mit einem zu vernachlässigenden Monatsminus von 0,7% abschloss, hat sich der Index für Eigentumswohnungen nicht verändert. Die gleitenden Durchschnittswerte über 3, 6 und 12 Monate stabilisieren sich weiter.

### WACHSENDER FLÄCHENVERBRAUCH

Zum ersten Mal seit der Volkszählung 2000 veröffentlicht das BFS im Rahmen der Gebäude- und Wohnungsstatistik 2012 zusätzliche Informationen zu den Wohnverhältnissen. Die Anzahl Personen pro Wohnung bleibt gegenüber 2000 konstant bei 2,3. Durchschnittlich ist der Wohnflächenverbrauch (Fläche pro Bewohner) von 44 m<sup>2</sup> im Jahr 2000 auf 45 m<sup>2</sup> gestiegen. In den Wohnungen, die nach 2000 erbaut worden sind, liegt dieser bei 49 m<sup>2</sup> pro Bewohner. Neu wird diese Statistik jährlich publiziert.

### STABILES PREISNIVEAU IM BAUSEKTOR

Gemäss dem vom Bundesamt für Statistik berechneten Baupreisindex legten die Baupreise zwischen April und Oktober 2013 im vierten Halbjahr in Folge leicht zu (+0,5%). Diese Entwicklung ist auf einen höheren Preisanstieg im Tiefbau (+0,9%) als im Hochbau (+0,5%) zurück-

zuführen. Trotz eines weiterhin hohen Arbeitsvolumens im Bausektor hält der Wettbewerb die Preise im Zaum. Inert Jahresfrist ist das Preisniveau im Baugewerbe nur leicht um 0,8% gestiegen (Hochbau: +0,6%, Tiefbau: +1,3%).

### HIER WOHT DER PLEITEGEIER

Seit Anfang 2004 waren in der Schweiz 35 718 Firmeninsolvenzen zu verzeichnen. Diese fanden an 28 760 verschiedenen Adressen statt. Im Schnitt kam es also über die letzten zehn Jahre auf 1,24 Konkurse pro betroffene Adresse. Es gibt allerdings Liegenschaften, über denen der Pleitegeier auffällig häufig kreist. So waren an der Untermüli 6 in Zug insgesamt 37 Insolvenzen zu verzeichnen, gefolgt von der Via Prati Grandi in Cadenazzo mit 31 Insolvenzen und der Rue du Cendrier 15 in Genf mit 29 Insolvenzen. Insgesamt gab es über die letzten zehn Jahre 308 Adressen mit fünf oder mehr Konkursen.



Untermüli 6 in Zug: 37 Firmenkonkurse in 10 Jahren

### PREISGÜNSTIGEN WOHNRAUM FÖRDERN

Immer mehr Gemeinden wollen Wohnraum für Einwohner mit mittleren und tiefen Einkommen bereitstellen. Ein im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen entwickelter «Baukasten» zeigt interessier-



ABACUS  
business software

## Software-Gesamtlösung für das Immobilienmanagement

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

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



ABACUS  
business software

swissbau  
Halle 4.1, Stand D20

# PROJEKT #8



**AbalImmo-Lösung**  
für Eugen Schäfer AG,  
Dielsdorf, umgesetzt  
und implementiert  
von Aandarta

« Mit AbalImmo konnten wir den Kreis der sinnvollen  
Software-Lösungen schliessen. »

Beat Friedli, Leiter Finanz- und Rechnungswesen, Eugen Schäfer AG, Dielsdorf

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

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

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

**Intelligent massgeschneidert.**

Mehr zu  
PROJEKT #8  
[aandarta.ch](http://aandarta.ch)



  
**Aandarta**  
IMMOBILIEN • SOFTWARE • BERATUNG

Ihr Vertriebspartner für  
**ABALIMMO**  
abacus business software

ten Städten und Gemeinden auf, wie sich das Angebot an preisgünstigen Wohnungen verbessern lässt und welche Massnahmen sich für gewisse Gemeinde eignen und welche nicht. Der Baukasten ergänzt und unterstützt die vom Bundesrat am 15. Mai 2013 präsentierten Massnahmen im Wohnungswesen, mit denen die Wohnungsknappheit in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten gelindert werden soll.

**PREIVERLEIHUNG  
«UMSICHT-REGARDS-  
SGUADI»**

Der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein SIA hat am 3. Dezember 2013 an der ETH Zürich zum dritten Mal seine Auszeichnung «Umsicht-Regards-Sguardi» verliehen. Ausgezeichnet wurden das Gewerbehaus «Noerd» in Zürich-Oerlikon, der Flimser Wasserweg «Trutg dil Flem», die Überdachung der Ruinen von Saint-Maurice, das Mehrgenerationenhaus «Giesserei» in Winterthur und die Sanierungsstrategien für die Cité du Lignon in Genf.

**DIGITALES GRUND-  
ANGEBOT VON UPC  
CABLECOM**



Seit Ende 2012 können Kunden von UPC Cablecom das digitale Grundangebot mit über 60 Sendern direkt ab jeder Kabeldose von UPC Cablecom empfangen. Voraussetzung ist einzig ein TV-Gerät

mit eingebautem DVB-C Tuner oder die Nutzung des Umwandlers, den UPC Cablecom den Kunden kostenlos abgibt. Daher wird empfohlen, auf das analoge TV-Angebot zu verzichten und künftig nur noch die Vorteile des digitalen Grundangebotes zu nutzen.

**PERSONEN**

**PRIORA ERHÄLT  
NEUEN  
VR-PRÄSIDENTEN**

Auf den 1. Januar 2014 hat Hans-Peter Domanig, CEO der Priora Gruppe, das Mandat als Verwaltungsratspräsident der Holding übernommen. Der heutige Vorsitzende des Verwaltungsrats Christian Bubb trat per Ende 2013 altershalber zurück.



**WECHSEL BEI UBS  
GLOBAL REAL ESTATE**

Dr. Riccardo Boscardin tritt aus Altersgründen als Leiter Global Real Estate – Switzerland der UBS per November 2014 zurück. Sein Nachfolger wird per 1. April 2014 Dr. Daniel Brüllmann. Urs Fäs, der derzeit das institutionelle Geschäft leitet, wird per 1. April 2014 zusätzlich die Verantwortung für das Wholesale Geschäft von Global Real Estate – Switzerland übernehmen. Boscardin wird

sich danach vermehrt auf das internationale Geschäft Global Customized Client Mandates (GCCM) konzentrieren und dieses für das künftige Wachstum positionieren. Ab November 2014 wird er Global Real Estate als Senior Advisor in ausgewählten Komitees und Gremien zur Verfügung stehen.

**NEUE VERWALTUNGS-  
RÄTE FÜR ZUG  
ESTATES.**

Heinz M. Buhofer wird an der Generalversammlung 2014 vom 11. April das Verwaltungsratspräsidium abgeben. Als Nachfolger wurde Hannes Wüest nominiert. Der Generalversammlung wird zudem Dr. Beat Schwab zur Wahl in den Verwaltungsrat vorgeschlagen. Er ersetzt den altershalber zurücktretenden Dr. Hajo Leutenegger.

**SPS-KONZERN-  
LEITUNG WIRD  
ERWEITERT**

Dr. Luca Stäger, CEO der per 12. Juli 2013 übernommenen Tertianum Gruppe, ist vom Verwaltungsrat der Swiss Prime Site (SPS) per 1. Januar 2014 zum Mitglied der Konzernleitung der SPS ernannt worden. Er verfügt über langjährige Erfahrung im Beratungs- und Gesundheitswesen sowie im Bereich Leben und Wohnen im Alter.



**VERANSTALTUNGEN**

**PLANUNGSSEMINARE  
MINERGIE-P**



Für Fachleute mit Interesse am Bauen und Erneuern in Minergie-P finden 2014 zweitägige Planungsseminare mit regionaler Ausrichtung in Luzern, St. Gallen und Langenthal statt. An zwei integralen Workshops können sich die Teilnehmenden in interdisziplinären Teams mit konkreten Aufgabenstellungen vor Ort befassen und dabei auch die Kompetenzen der Referenten nutzen. Informationen und Anmeldung unter [www.bauholzenergie.ch](http://www.bauholzenergie.ch).

**VERANSTALTUNGEN  
VON REAL ESTATE  
MOVE**

Am 23. Januar 2014 führt Real Estate Move im Tagungszentrum Au Premier im Bahnhof Luzern um 17.30 Uhr das Fachforum «Arealentwicklung – Chancen und Potenzial» mit Referenten wie Stefan-Martin Dambacher, Mobimo Management AG, Markus Mettler, CEO Halter AG, Carine Hayoz Zahnd, Itten & Brechbühl AG, und Heinz Tännler, Regierungsrat Kanton Zug, durch. Im Rahmen des Energieforums 2014 zeigen Experten zudem am 5. März 2014 um 16.00 Uhr in der Umweltarena Spreitenbach anhand von Praxisbeispielen Lösungsansätze für die Modernisierung von Gebäuden. Information unter [www.realestatemove.ch](http://www.realestatemove.ch)

**TAGESLICHT-  
AWARD 2014**



Das Siegerobjekt 2012: Kirchner Museum von Gigon/Guyer (Foto: Stefan Jäggi, Zürich).

Am 4. März 2014 zeichnet die Velux Stiftung zum vierten Mal die herausragende Nutzung des Tageslichts in der Architektur mit dem Tageslicht-Award aus. Der Award wird in Zusammenarbeit mit dem Departement Architektur der ETH Zürich und dem Architekturrat der Schweiz vergeben und ist mit einer gesamten Preissumme von 120 000 CHF der höchstdotierte Architekturpreis der Schweiz. Die Preisverleihung findet in Zürich statt.

**IMMO MESSE  
SCHWEIZ IN  
ST. GALLEN**

Vom 21. bis 23. März 2014 geht in St. Gallen die Immo Messe Schweiz über die Bühne. Ein Schwerpunkt bildet das Thema «Intelligentes Wohnen». Weitere Höhepunkte sind die Sonderausstellungen zu Sicherungstechnik sowie begrünte Häuser. Die Messe wird begleitet von einem Messeforum mit interessanten Referaten. Im Rahmen der Immo Messe Schweiz wird am ersten Messetag die Veranstaltung «Property & Facility» mit dem Thema «Healthcare Architecture» durchgeführt (siehe dazu Beitrag in diesem Heft). Weitere Informationen und Anmeldung: [www.immomesse.ch](http://www.immomesse.ch) und [www.property-facility.ch](http://www.property-facility.ch).



**INTERNATIONAL**

**AUSZEICHNUNGEN IM  
ARCHITEKTURWETT-  
BEWERB EUROPAN**

Am 16. Dezember 2013 wurden in Bern die Ergebnisse des vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) unterstützten internationalen European-Wettbewerbs präsentiert. Aus 70 Eingaben für die zwei Schweizer Standorte Couvet (NE) und Marly (FR) und 27 Eingaben für den grenzüberschreitenden Standort Kreuzlingen/Konstanz zum Thema «Adaptable City – Stadt im Wandel» erhielten zehn eine Auszeichnung. Die Teams der Preisträger kommen aus Deutschland, Belgien, Spanien, Frankreich, Italien und der Schweiz.

**BAUBRANCHE IM  
INTERNATIONALEN  
VERGLEICH**

Die Baubranche ist sehr stark im lokalen Markt verankert und besteht sowohl in der Schweiz (90,4%) als auch in der Europäischen Union (88%) hauptsächlich aus kleinen und mittleren

Unternehmen. Ein Grossteil der Unternehmen (68,3% in der Schweiz und 73,7% in der EU) beschäftigt weniger als 50 Personen. Gemäss Eurostat zählte der Bausektor in der EU27 im Jahr 2010 rund 3,3 Mio. Unternehmen, die zusammen etwas weniger als 500 Mrd. EUR Wertschöpfung erzielen und nahezu 13,5 Mio. Personen beschäftigten. Dies sind 15,1% der gewinnorientierten Unternehmen, 10,1% der Arbeitskräfte und 8,4% der Wertschöpfung. Die Schweiz befand sich 2010 mit einem Anteil der Arbeitskräfte von 11,6% und einem Anteil der Wertschöpfung von 8,6% leicht über dem europäischen Durchschnitt.

**FINANZSPRITZE  
FÜR SPANISCHEN  
IMMOBILIENMARKT**

Microsoft-Gründer Bill Gates und Grossinvestor George Soros haben sich nacheinander in eine spanische Immobilienunternehmung eingekauft. Sie halten nun 6 bzw. 3% am hoch verschuldeten Baukonzern Fomento de Construcciones y Contratas FCC.

ANZEIGE



## ATTICO®

### MEHR AUSNUTZUNG DURCH AUFSTOCKUNG MIT SYSTEM

Wir planen und bauen energieeffizient, wirtschaftlich und ästhetisch in modernster Systemholzbauweise. Nutzen Sie den hohen Flexibilitätsgrad und kurze Bauzeiten um Ihre Ausbauvisionen umzusetzen. Gerne begleiten wir Sie dabei.



INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG \_tel. 061 826 86 86

WWW.HARING.CH



## UBS INVESTIERT AM AUSTRALISCHEN MARKT



Nach Joint-Ventures in Japan und China ist die UBS nun auch eines mit einem australischen Investmenthaus eingegangen. Der neue Partner Grocon hat seinen Sitz in Melbourne und ist gemäss eigenen Angaben die grösste privat gehaltene Entwicklungs-, Konstruktions- und Fondsmanagementfirma in Australien. Die UBS will in den kommenden fünf Jahren bis zu 10 Mrd. AUD im Immobilienmarkt Australiens investieren. Präsident des Joint-Ventures mit Grocon wird John Fraser, der im kommenden Jahr als Chef Asset Management zurücktritt und in Rente gehen wird.

## ZUSAMMENSCHLUSS IN DEUTSCHLAND

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und die Immowelt AG gehen künftig gemeinsame Wege: Der GdW ist der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und vertritt über 15 Regionalverbände mit rund 3000 Wohnungsunternehmen und Genossenschaften in ganz Deutschland. Die Immowelt AG ist Anbieter von Softwares für die Immobilienwirtschaft und betreibt mit Immowelt ein Immobilienportal.

## WOLFSBURG MIT HÖCHSTER LEBENSQUALITÄT

In mittelgrossen Städten lebt es sich am besten. Zu diesem Ergebnis kommt der grosse Städtevergleich 2013 von ImmobilienScout24 und «WirtschaftsWoche», bei dem 71 Städte Deutschlands unter die Lupe genommen wurden. Die Siegerstädte sind Wolfsburg, Ingolstadt, Erlangen und Regensburg. Die Mieten haben in Wolfsburg und Ingolstadt in den letzten fünf Jahren teilweise um mehr als 30% zugelegt. Ein Effekt, der in München bereits zu einem Problem wird. Mietinteressenten finden dort immer seltener bezahlbaren Wohnraum.



### PROJEKTE

## ALLIANZ SUISSE MIT NEUEM HAUPTSITZ IN WALLISELLEN

Nach einer Bauzeit von rund vier Jahren hat Allianz Suisse den neuen Hauptsitz in Wallisellen in Betrieb genommen. Im Gebäude arbeiten seit November rund 1900 Personen auf 42 000 m<sup>2</sup> Bürofläche. Der neue Hauptsitz der Allianz Suisse besteht aus zwei Gebäuden: einem 17-stöckigen Turm und einem fünfstöckigen Blockrandbau mit begrüntem Innenhof. Das Konzept stammt vom holländischen Architekten Wiel Arets. Die Gebäude sind durch verglaste Brücken miteinander verbunden. Das Rich-

ti-Areal, auf dem der Hauptsitz von Allianz Suisse heute steht, war jahrelang eine Industrieb- rache.



Allianz Suisse mit neuem Hauptsitz in Wallisellen (Foto: Allianz Suisse).

## HOTEL THE CHEDI IN BETRIEB

Nach rund vierjähriger Bauzeit hat die Andermatt Swiss Alps AG das erste Hotel des neuen Resorts fristgerecht dem Betreiber übergeben. Das 5-Sterne-Hotel The Chedi Andermatt ist das erste Haus der General Hotel Management im Alpenraum. Es beschäftigt 140 Mitarbeiter, davon sind knapp 40% Schweizer, 25 aus dem Kanton Uri und neun aus Andermatt. Alpine Materialien wie einheimisches Holz und roher Stein wurden erweitert um Gestaltungselemente wie die über 200 Cheminées. Ge- paart wird das Ganze mit fernöstlichen Stilelementen.



## ZUStIMMUNG FÜR «BÄRENAREAL» IN OSTERMUNDIGEN

Die Mehrheit der Bevölkerung von Ostermundigen befürwortet nach der Mit-

wirkungsphase die Überbauungsordnung für ein Hochhausprojekt sowie einen zentralen, öffentlichen Platz auf dem Areal des bestehenden Gasthofs Bären. Geplant ist eine vielfältige Mischnutzung mit Wohnungen, einem Hotel, Restaurants, Konferenzräumen sowie Verkaufs-, Büro- und Dienstleistungsflächen. Das Projekt wird nun von den kantonalen Behörden geprüft. Für Sommer 2014 ist die öffentliche Auflage vorgesehen. Kann das Projekt planmässig weiterentwickelt werden, befindet der Grosse Gemeinderat im Herbst 2014 über die Überbauungsordnung. Eine Abstimmung darüber findet voraussichtlich im Winter 2014 statt.



### FIRMENACHRICHTEN? FÜHRUNGSWECHSEL? PROJEKTE?

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

# Sanieren oder neu bauen?

Die Spitallandschaft in der Schweiz ist im Umbruch und gleichzeitig sind Investitionen nötig. In den nächsten Jahren steht eine Erneuerungsphase im geschätzten Umfang von 20 Mrd. CHF bevor.



Visualisierung des Projekts Kantonsspital St.Gallen und Ostschweizer Kinderspital.

**MITG. •** **WELCHE BETTENKAPAZITÄT?** Die Revision des Krankenversicherungsgesetzes hat die Spitallandschaft in der Schweiz markant verändert. Weil sich Patientinnen und Patienten heute in jedem Listenspital ihrer Wahl behandeln lassen können, wird für die Zukunft eine deutlich höhere «Patientenmigration» – so der Fachausdruck – erwartet. Diese Mobilität hat Auswirkungen auf die anstehenden Planungen. Die Spitalträger stehen vor schwierigen Entscheidungen: Auf welche Behandlungs- und Bettenkapazitäten sollen sie sich einstellen?

Spitalbauten sind keine statischen Investitionen mehr. Heute ist eine hoch flexible Planung nötig, denn nicht nur die ungewisse Entwicklung bei den Fallzahlen und bei der Dauer der Spitalaufenthalte, sondern immer mehr auch die Medizinaltechnik bestimmen die Kadenz von Renovationen und Neubauten. Dazu kommt der betriebliche Rationalisierungsdruck, der angesichts des sich abzeichnenden Personalmangels im Gesundheitswesen entsteht. In betrieblichen Analysen wird erforscht, wie viele Betten pro Etage oder Abteilung einen rationellen Betrieb er-

lauben oder wie die teils langen Patiententransporte innerhalb eines Spitalareals optimiert werden können. Zusätzlich zu den oft konträren Anforderungen sollen auch die Arbeitsbedingungen des Personals verbessert werden.

All die komplexen logistischen und fachlichen Fragen haben dazu geführt, dass es inzwischen im Spitalbereich hochspezialisierte Planungsfachleute braucht. Sie werden beigezogen, wenn es um Sanierungs- oder Neubauprojekte geht. In aller Regel werden den Wettbewerben und Ausschreibungen auch Präqualifikationsverfahren vorangestellt. Angesichts der vielen Sachzwänge und gegebenen Widersprüche mag es scheinen, dass in der Healthcare Architecture nur wenig Freiraum im Entwurf besteht. Dass aber Architektur einen wichtigen Stellenwert im Genesungsprozess hat, stellt zum Beispiel das Münchner Architektenpaar Christine und Hans Nickl fest. Eben ist ihr Buch «Healing Architecture» erschienen. Hier kommen Architekten, Mediziner, Ökonomen, Künstler, Stadtplaner und Kommunikationswissenschaftler zu Wort.

Im englischsprachigen Raum, in den Niederlanden und in Skandinavien arbeiten spezialisierte Institute an diesen Themen. Ein bekannter Propagandist einer auf Patientinnen und Patienten abgestimmten Bauweise ist auch der Architekt Daniel Libeskind, der in Israel am Bau zweier spezialisierter psychiatrischen Kliniken des Sheba Medical Center massgeblich beteiligt ist. In Untersuchungen wurde ausserdem schon vor Jahren nachgewiesen, dass die Aussicht ins Grüne die Kranken beruhigt und so den Heilungsprozess beschleunigt.

Trotz solcher Erkenntnisse kann sich eine Spitalplanung meist nur in einem engen Korsett bewegen: Neben den erwähnten medizintechnischen und pflegerischen Anforderungen sind – mindestens in den Städten der Schweiz – die Spitalareale auch räumlich begrenzt. Diese Areale – an den meisten Orten einst grosszügige Parkanlagen – sind im Laufe der Jahrzehnte immer dichter bebaut worden. Jetzt geht es darum, Restflächen zu füllen. Ob dann im konkreten Fall zuerst ein Altbau abgebrochen oder in der verbliebenen Enge gebaut werden soll, wird immer im Einzelfall geprüft.



**PLANUNG AUF DER GRÜNEN WIESE?** Es gibt auch die Forderung, Spitäler «auf der Grünen Wiese» ganz neu zu bauen, wie dies kürzlich eine Studie der Industrie und Handelskammer St.Gallen im Zusammenhang mit anstehenden Investitionen in den Raum stellte. So könnten Betriebs- und Unterhaltskosten deutlich gesenkt werden. Diese Forderung wirft allerdings raumplanerisch und regionalpolitisch so viele Fragen auf, dass solche Projekte noch schwieriger umzusetzen sind, als die Erneuerung auf einem bestehenden Spitalreal. Im konkreten Beispiel der Region St.Gallen zeigte sich, dass es keine eingezonte Parzelle gibt, die gross genug wäre, um das Zentrumsspital neu zu bauen.

Weil für ein solch grosses Vorhaben Richtplanverfahren, Erschliessungsprojekte, Umweltverträglichkeitsprüfungen und Umzonungen nötig sind, würde ein

kompletter Neubau eine sehr lange Vorlaufzeit benötigen. Ausserdem stellt sich die Frage, wie die bisherigen Gebäude anschliessend genutzt werden könnten und ob ein Verkauf – der zur Mitfinanzierung eines Neubaus nötig sein dürfte – zum erwarteten Preis überhaupt möglich wäre. In periphereren Regionen, wo kleinere Spitäler an einem neuen Ort zusammengelegt werden könnten, tauchen vor allem regionalpolitische Probleme auf, denn kaum eine Standortgemeinde verzichtet ohne Widerstand auf ihr bisheriges Spital.

Dennoch besteht Handlungsbedarf, und die freie Spitalwahl verlangt nach Investitionen. Seit den 1970er-Jahren sind die Investitionen in Kliniken rückläufig. Die von der CS herausgegebene Studie «Gesundheitswesen Schweiz 2013: Der Spitalmarkt im Wandel» hält fest, dass politische Prozesse und öffentliche Finanzen ausschlag-

gebend dafür sind, wo, wann und wie viel in die bauliche Infrastruktur investiert wurde und wird. Die Studie hält auch fest, dass das Immobilienmanagement nicht überall gleich professionell betrieben wurde, so dass in den nächsten Jahren ein Nachholbedarf von rund 20 Milliarden Franken besteht. Diese Summe macht klar: Das Gesundheitswesen braucht heute eine Immobilienstrategie, nicht zuletzt um das Risiko von Fehlinvestitionen zu minimieren. ●

#### VERANSTALTUNGSHINWEIS

Im Rahmen der Immo Messe Schweiz in St. Gallen wird am 21. März 2014 an der Fachtagung Property & Facility das Thema «Healthcare Architecture» diskutiert. Mehrere Kantonsbaumeister und Spitalplanungsfachleute stellen ihre Immobilienstrategie vor und beleuchten den Zielkonflikt zwischen Gestaltung und Anforderungen an den Betrieb eines Spitals.

Weitere Informationen: [www.property-facility.ch](http://www.property-facility.ch)

# Alles unter Dach und Fach.

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

**Informationsabend**

**Donnerstag, 6. März 2014, 18.00 Uhr**



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

**HWZ** | Hochschule für  
Wirtschaft Zürich



# In bestem Licht präsentiert

Umfragen unter Immobilienmaklern haben ergeben, dass «Home Staging» die Verkaufszeit um ein Drittel bis zur Hälfte verkürzt und einen um 10 bis 15% höheren Verkaufspreis ermöglicht.



Vorher–nachher: Präsentation eines Wohn-/Esszimmers vor und nach Home-Staging-Massnahmen.

**ULRIKE ZENDLER\*** ●.....  
**OPTIMALER EINDRUCK.** Der erste Eindruck der Interessenten war entscheidend: Das Paar fühlte sich in den hellen Räumen sofort wohl. Obwohl Bad und Küche erneuert werden müssen, waren sie von dem gepflegten Gesamtbild und den Lichtverhältnissen der Liegenschaft völlig begeistert. Die Liegenschaft konnte innerhalb 6 Wochen nach der Staging-Massnahme verkauft werden, obwohl sie vorher über Monate hinweg ohne Erfolg angeboten wurde.

Ein Trend setzt sich durch: Auch in der Schweiz nutzen immer mehr Makler und Bauherren den Service des Home-Staging. Mit dieser Dienstleistung werden durch eine ansprechende Präsentation einer Liegenschaft mehr Interessenten erreicht und ein schneller Verkauf realisiert.

Home-Staging kommt aus dem Englischen und bereitet Immobilien für Kauf-

und Mietinteressenten vor – genau, wie eine Theaterbühne (englisch «Stage») auch für die Aufführung vorbereitet wird. Dafür wird die Liegenschaft temporär –

**„ Positive Gefühle werden beim Home-Staging durch den gepflegten Gesamtzustand der Liegenschaft und durch die helle und harmonische, neutrale Einrichtung erzeugt. »**

nämlich für den Präsentationszeitraum – so eingerichtet, dass sie auf Antrieb anspricht. Als sehr wirksam hat sich dabei der geschickte Einsatz von farblich zurückhaltenden Möbeln, Accessoires und von Licht erwiesen, sodass sich die Lie-

genschaft von ihrer besten Seite präsentiert. Damit wird eine breitere Schicht potenzieller Käufer und Mieter angesprochen, die eben nicht nur eine com-

putergestützte Visualisierung im Exposé erwarten. Home-Staging bewirkt, dass Kauf- und Mietinteressenten auch vor Ort den optimalen Raumeindruck erhalten.

Home-Staging beinhaltet jedoch noch einiges mehr als nur das Einrichten mit stilneutralen Möbeln. Bewohn-

te Immobilien werden mit viel Fingerspitzengefühl und gemeinsam mit dem Bewohner vor der Präsentationsphase «entpersonalisiert». Bei älteren Liegenschaften werden dank Home-Staging alle notwendigen Kleinreparaturen und ein Neuanstrich durchgeführt, bevor das ansprechende Ambiente geschaffen wird (siehe Tabelle «Home-Staging-Dienstleistungen»).

**FÜR ALLE OBJEKTE GEEIGNET.** Die Zielgruppe für Home-Staging-Dienstleistungen sind

**EINZAHLUNGSSCHEINE.CH**  
 Einzahlungsscheine für Mietzinsinkasso

# HOME-STAGING-DIENSTLEISTUNGEN



## MÖGLICHE MASSNAHMEN NACH TYP DER LIEGENSCHAFT

Alle Dienstleistungen erfolgen nach Kostenvoranschlag und in enger Absprache mit Eigentümer und Makler.

	Liegenschaft			
	noch bewohnt und möbliert	nicht mehr bewohnt, ohne Möbel	neu, ohne Möbel (Musterwohnung)	nicht mehr bewohnt, aber noch möbliert
Erstellung eines Raumkonzepts nach Zielgruppe		x	x	x
Überprüfung auf / Organisation der Kleinreparaturen (tropfende Wasserhähne, schleifende Türen, verbrauchte Silikon-Fugen etc.)	x	x		x
„Entpersonalisierung“ (durch Entfernung und Einlagerung überflüssiger Einrichtungsgegenstände)	x			x
Entsorgung				x
Reinigung	x	x		x
Renovierungsarbeiten (Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken etc.)		x		x
Ausstattung mit stilneutralen Möbeln für Präsentationszeitraum		x	x	x
Ausstattung mit stilneutralen Textilien (Kissen, Vorhänge, Tagesdecken) und Accessoires für Präsentationszeitraum	x	x	x	x
Erstellung der Fotografien	x	x	x	x

primär Makler, Verwaltungen und Bauherren, die nach einem Staging schnelle Verkaufserfolge vorweisen wollen. Zielobjekte sind alle Arten von Liegenschaften, egal ob möbliert oder leer stehend. Selbst wenn ein Bewohner noch in der Liegenschaft lebt, können durch geeignete Massnahmen die Verkaufschancen erheblich gesteigert werden. Auch einer leeren Wohnung wird durch eine passende Möblierung «Leben eingehaucht». Die Kosten für diese Dienstleistung werden von dem Eigentümer der Liegenschaft oder vom Makler selbst übernommen, da ein Leerstand der Liegenschaft weitere vermeidbare Kosten nach sich zieht. Allein der monatliche Unterhalt (Heizung, Versicherung, Gärtner, Schneeräumung usw.) und allfällige Hypothekarzinsen sowie der jährliche Wertverlust einer leer stehenden Immobilie können auf Dauer beträchtliche Summen verschlingen. ●

**Alle Home-Staging-Dienstleistungen erfolgen nach Kostenvoranschlag und in enger Absprache mit Eigentümer und Makler.**

- Die Kosten für eine Home-Staging-Massnahme können erfahrungsgemäss nur nach einer vorherigen Besichtigung

bezziffert werden. Sie hängen vom jeweiligen Zustand der Liegenschaft ab. Handelt es sich um eine Musterwohnung, fallen grundsätzlich bloss die Gebühren für den Zeitraum der Bereitstellung der Möbel, des Auf- und Abbaus sowie des Transportes an. Wurde oder wird die Im-

moblie noch bewohnt, muss mit dem Eigentümer der Umfang der Dienstleistung abgesprochen werden. Sollen Wände neu tapeziert oder gestrichen werden? Müssen die Böden bearbeitet werden? Seriöse Home-Stager erstellen in jedem Fall detaillierte Kostenvorschläge.

Wohnungsmängel und andere Defizite von Liegenschaften, wie zum Beispiel feuchte Wände, werden von einer Home-Staging-Massnahme im Übrigen nicht kaschiert. Home-Staging eignet sich ausdrücklich nicht dazu, um Interessenten zu täuschen. ●



**\*ULRIKE ZANDLER**

Die Autorin gründete 2013 die Swiss Home Staging GmbH. Die Firma verfügt über ein Lager mit stilneutralen Möbel und Accessoires, bietet Transportmöglichkeiten, unterhält ein Netzwerk zu qualifizierten Handwerkern und erstellt nach dem Staging auch die Fotografien. [www.swiss-homestaging.ch](http://www.swiss-homestaging.ch)

**«Bessere Karten!»**

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

**Weitere Infos unter: [www.svit-sres.ch](http://www.svit-sres.ch) SWISS REAL ESTATE SCHOOL**

# Simulation eines Mietvorvertrags

Der Mietvertrag ist zustande gekommen, wenn sich die Parteien über die wesentlichen Punkte geeinigt haben. Wer sich auf Simulation beruft, hat sie zu beweisen. Der Richter muss bei der Würdigung der Beweise streng sein.

RED. ●

**SACHVERHALT.** Die Y GmbH plant, auf vier im Frühjahr 2007 erworbenen Grundstücken mehrere Bürogebäude zu erstellen. Am 16. Mai 2007 unterzeichneten Y (nachstehend: der Vermieter) und V. bzw. X. (nachstehend: der Mieter) einen Mietvorvertrag für Geschäftsräumlichkeiten über eine Fläche von 1800 m<sup>2</sup>. Als Mietbeginn vorgesehen war der Zeitpunkt der Beendigung der Bauarbeiten (im Prinzip Ende Dezember 2008). Der jährliche Mietzins betrug zuzüglich geschätzter Nebenkosten 628 840 CHF. Ein Mietvorvertrag – ähnlich demjenigen des Mieters – wurde über eine weitere Fläche von rund 3500 m<sup>2</sup> mit der B. SA abgeschlossen.

Am 26. November 2008 sandte der Vermieter den Mietern V. und X. einen Nachtrag zum Mietvorvertrag, mit dem der Mietbeginn mit dem 13. Januar 2009 festgelegt wurde, sowie zwei Rechnungen über 119 919.15 CHF und 6429.95 CHF für Mietzins und Nebenkosten vom 13. Januar bis 31. März 2009. Am 17. März 2009 wurden dem Mieter zwei Zahlungsbefehle zugestellt, gegen die er Rechtsvorschlag erhob.

Nach gescheiterter Schlichtungsverhandlung klagte der Vermieter am 30. Oktober 2009 gegen den Mieter mit dem Begehren, es sei das Bestehen eines Mietverhältnisses mit Mietbeginn am 13. Januar 2009 festzustellen, eventualiter sei der Mieter zu verpflichten, einen Mietvertrag entsprechend dem Mietvorvertrag vom 16. Mai 2007 und dem Nachtrag vom 26. November 2008 abzuschliessen. Der Mieter machte geltend, dass der Mietvorvertrag ungültig sei, weil es sich bestenfalls um eine simulierte Vereinbarung gehandelt habe mit dem Ziel, ein «solides Dossier» für die Beschaffung eines Baukredites zu liefern, der Voraussetzung für den Grundstückskauf war. – Das Tribunal des Baux du Canton de Vaud stellte mit Urteil vom 23. November 2010 die Gültigkeit des Mietvorvertrages fest und verpflichtete den Mieter, den Mietvertrag abzuschliessen. Im Wesentlichen hielten die Richter fest, dass die Parteien einen Vormietvertrag abgeschlossen hatten und dass der Mieter eine Simulation nicht bewiesen hatte. Am 29. November 2012 bestätigte die «Chambre des recours du Tribunal Cantonal Vaudois» das erstinstanzliche Urteil.

Der Mieter (nachfolgend: der Beschwerdeführer) erhob Beschwerde an das



Bundesgericht mit dem Begehren, das vorinstanzliche Urteil sei aufzuheben. Er warf der Vorinstanz vor, die Art. 1, 8, 18 und 22 OR verletzt bzw. diese Normen willkürlich angewandt und die Beweise willkürlich gewürdigt zu haben (Art. 9 BV). Der Vermieter (nachfolgend: der Beschwerdegegner) schloss auf Abweisung der Beschwerde. Das Bundesgericht wies die Beschwerde ab, soweit darauf eingetreten werden konnte.

**» Der Beweis der Simulation obliegt demjenigen, der sich darauf beruft, wobei nur mit Zurückhaltung angenommen wird, dass die Erklärungen oder das Verhalten der Parteien nicht ihrem wirklichen Willen entsprochen habe.«**

ERWÄGUNG DES BUNDESGERICHTS

**AUS DEN ERWÄGUNGEN.** Der Beschwerdeführer macht geltend, dass die Parteien sich nicht mit einem Mietvertrag oder mit der Verpflichtung zum Abschluss eines solchen binden wollten. Vielmehr seien sie einen simulierten Rechtsakt eingegangen mit dem einzigen Ziel, über ein solides Dossier zu verfügen, um sich einen Bankkredit zu beschaffen; die strittige Vereinbarung sei daher ungültig.

Um gemäss Art. 18 Abs. 1 OR sowohl Form als auch Inhalt eines Vertrages beurteilen zu können, muss nach dem übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien gesucht werden, ohne Rücksicht auf unrichtige Bezeichnungen oder Ausdrucks-

weisen, die von den Parteien aus Irrtum oder in der Absicht gebraucht wurden, die wahre Beschaffenheit des Vertrages zu verbergen. Im zweiten Fall spricht man von Simulation (vgl. den Randtitel des Art. 18 OR). Ein Rechtsakt ist im Sinne von Art. 18 OR simuliert, wenn sich beide Parteien darüber einig sind, dass die dem objektiven Sinn ihrer Erklärungen entsprechenden Rechtswirkungen nicht eintreten sollen und dass sie den Schein eines Rechtsaktes gegen-

über Dritten schaffen wollen. Ihr wirklicher Wille soll entweder keine Rechtswirkung haben oder eine andere Rechtswirkung als diejenige der Vereinbarung; im letzteren Falle wollen die Parteien in Wirklichkeiten einen zweiten, versteckten Rechtsakt abschliessen.

Weil nach dem wirklichen und gemeinsamen Willen der Parteien rechtlich unwirksam, ist der simulierte Vertrag nichtig, während der simulierte Vertrag – den die Parteien gegebenenfalls wirklich abgeschlossen haben – gültig ist, sofern die anwendbaren gesetzlichen Vorschriften zu seiner Form und Inhalt beachtet worden sind.



Der Beweis der Simulation obliegt demjenigen, der sich darauf beruft (Art. 8 ZGB), wobei nur mit Zurückhaltung angenommen wird, dass die Erklärungen oder das Verhalten der Parteien nicht ihrem wirklichen Willen entsprochen habe; der Richter muss an den Beweis einer Simulation strenge Anforderungen stellen. Allgemeine Behauptungen und einfache Vermutungen genügen nicht. Nach der Rechtsprechung ist das weitere Verhalten der Parteien ein Indiz ihres wirklichen Willens beim Abschluss des Vertrages.

Wie die Vorrichter kam das Kantonsgericht zum Schluss, beim Mietvorvertrag vom 16. Mai 2007 handle es sich nicht um ein simuliertes Rechtsgeschäft. Genau genommen hielten sie fest, dem Beschwerdeführer sei der Beweis misslungen, dass der wirkliche und übereinstimmende Willen

der Parteien darin bestand, eine vertragliche Beziehung vorzutäuschen mit dem einzigen Ziel, die Bank hinsichtlich der Krediteinräumung zu hintergehen.

Der Beschwerdeführer macht nicht geltend, die Vorinstanz hätte die Prinzipien des Art. 1 OR falsch angewendet oder den Begriff der Simulation missverstanden. Vielmehr macht er geltend, dass die Parteien den strittigen Vertrag simulieren wollten; damit kommt er zurück auf die Feststellung des inneren Willens der Parteien beim Vertragsabschluss, was eine Tatfrage darstellt. Der Beschwerdeführer hätte deshalb dartun müssen, dass die Vorinstanz die Beweise willkürlich gewürdigt habe (Art. 9 BV), als sie erwog, dass eine wirkliche Absicht der Parteien zum Abschluss eines simulierten Aktes nicht festzustellen war. Ohne Rücksicht auf die strengen Vo-

oraussetzungen des Art. 105 Abs. 2 BGG begründet der Beschwerdeführer seine hauptsächliche Kritik aber nicht mit Willkür (Art. 9 BV), sondern beschränkt sich mit langen Ausführungen darauf, seine eigene Beweiswürdigung vorzubringen, was im bundesgerichtlichen Verfahren nicht zulässig ist. Unter Berufung auf Willkür macht der Beschwerdeführer sodann geltend, die strittige Vereinbarung weise nicht «die wesentlichen Elemente hinsichtlich des Mietobjektes» auf. Seine Kritik betrifft die rechtliche Qualifikation der strittigen Vereinbarung und ist deshalb nicht geeignet, die wirkliche Absicht der Parteien zu einem simulierten Akt nachzuweisen. Die unter diesem Gesichtspunkt vorgebrachten Rügen sind zwar durchaus verständlich, aber – wie es sich damit auch verhalten mag – unzulässig.

ANZEIGE

## *Moderne, flexible und umfassende Immobiliensoftware.*



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

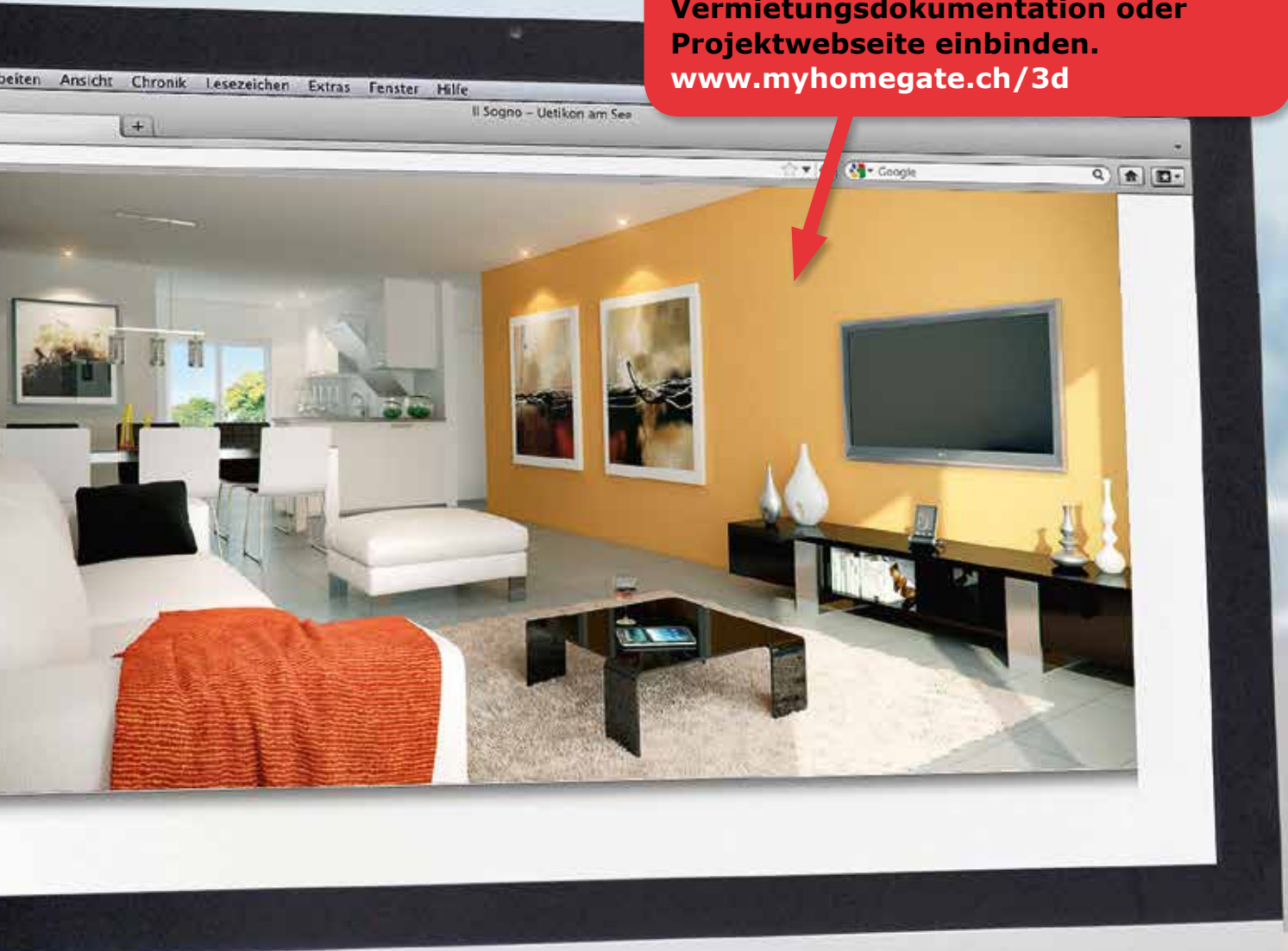
Weitere Infos auf:  
[www.extenso.ch](http://www.extenso.ch)  
 Telefon 044 808 71 11

eXtenso IT-Services AG  
 Schaffhauserstrasse 110  
 8152 Glattbrugg

**extenso**  
 Erweitert Ihre Leistung.

Fazit Modell T, anno 1932 die modernste Rechenmaschine. Enorme Rechenleistung – ideal für Heiz- Nebenkostenabrechnungen und erst noch stromunabhängig. Würde heute noch funktionieren, aber mit unserer modernen Software gewinnen Sie mehr Vertrauen.

Präsentieren Sie Ihr Bauobjekt in bestem Licht. Die 3D-Visualisierungen lassen sich optimal in eine Verkaufs-/ Vermietungsdokumentation oder Projektwebseite einbinden.  
[www.myhomegate.ch/3d](http://www.myhomegate.ch/3d)



**3D Visualisierungen**  
**Attraktive Einblicke in Ihre Immobilie.**

**X homegate.ch**  
Das Immobilienportal



Schliesslich bezieht sich der Beschwerdeführer auf zwei Schriftstücke bei den Akten, offenbar zwei E-Mails, denen das Kantonsgericht zu viel Glauben geschenkt und damit die Beweise willkürlich gewürdigt habe. Die Vorinstanz hat in ihrer Begründung bloss auf ein einziges Mail Bezug genommen, und es ist bei der Lektüre des Urteils nicht ersichtlich, inwiefern sie von der zweiten Mitteilung beeinflusst worden wäre. Mit Bezug auf dieses Mail vom 10. März 2007, wovon im kantonalen Urteil die Rede ist, räumt die Vorinstanz selbst ein, wie es der Beschwerdeführer zu befürworten scheint, es habe sehr wenig Beweiskraft,

tergrund ist trotz schwacher (oder fehlender) Beweiskraft des vorgenannten Indizes nicht ersichtlich, dass das Kantonsgericht in Willkür verfiel, als es auf der Basis der festgestellten Tatsachen jede Simulationsabsicht verneinte. Die vom Beschwerdeführer erhobenen Rügen müssen – soweit zulässig – zurückgewiesen werden.

Im Eventualstandpunkt macht der Beschwerdeführer geltend, auch wenn die strittige Vereinbarung keinen simulierten Akt darstellte, könne sie nicht als Vorvertrag gelten, sondern bloss als «Verpflichtung zu dannzumaligen Verhandlungen». Er wirft der Vorinstanz vor, die Beweise

## » Dem Kantonsgericht kann keine Willkür vorgeworfen werden, wenn es feststellt, dass trotz fehlender Schriftstücke das Mietobjekt zwischen den Parteien klar bestimmt worden war.»

ERWÄGUNG DES BUNDESGERICHTS

und bezeichnet es lediglich als Indiz für das Fehlen einer Simulation. Unter diesen Umständen ist nicht ersichtlich, weshalb die Berücksichtigung dieses Indizes eine entscheidende Rolle für den Ausgang des Prozesses gehabt haben könnte (vgl. Art. 97 Abs. 1 BGG). Die Vorinstanz hat das Fehlen einer Simulationsabsicht der Parteien beim Mietvorvertrag nicht allein auf dieses Schriftstück gestützt, sondern durch zahlreiche Beweise untermauert. Das Kantonsgericht hat festgehalten, dass der Beschwerdeführer zurzeit der Unterzeichnung des Mietvortrages neue Büros brauchte, er benutzte nämlich Containerbüros auf seinen Grundstücken, brauchte Raum für seine Bauprojekte und wünschte, seine künftigen Büros in den Immobilienpark zu verlegen, um eine bessere Aussicht zu haben.

Im Übrigen erklärte er erst nach Erhalt von zwei Rechnungen, zwei Zahlungsbeehlen und Korrespondenz im Zusammenhang mit einer Rechtsöffnung, dass er sich an den Mietvortrag nicht gebunden fühle. Schliesslich war die Verpflichtung gegenüber der Bank (d. h. die Garantie der Finanzierung mittels Mieteinnahmen) derart, dass nicht ernsthaft anzunehmen ist, der Beschwerdegegner hätte sie ohne Gewissheit einer genügenden Deckung unterzeichnet, was ein zusätzliches Indiz gegen die Simulation darstellt. Vor diesem Hin-

willkürlich gewürdigt zu haben und damit indirekt die falsche Anwendung von Art. 22 OR. Das kantonale Gericht wies darauf hin, dass ein Mietversprechen gültig ist, wenn es bestimmt oder bestimmbar ist (vgl. BGE 118 II 32, E. 3.b, S. 33), und befand, dass dies für den von den Parteien am 16. Mai 2007 unterzeichneten Vormietvertrag offensichtlich zutrifft.

Der Beschwerdeführer behauptet, das Vertragsobjekt sei nicht bestimmt gewesen; er beharrt darauf, dass die Vertragsbeilagen nicht vorhanden waren, insbesondere diejenige über den Gebäudebau und die über die Fläche und die Zuteilung auf die Mieter. Das Kantonsgericht hat indessen festgehalten, der Beschwerdeführer könne trotz Fehlen der Beilagen nicht geltend machen, die Parteien hätten sich diesbezüglich nicht geeinigt, nachdem er selbst die Beilagenliste paraphiert und damit den Erhalt bestätigt habe. Dem Kantonsgericht kann deshalb keine Willkür vorgeworfen werden, wenn es feststellt, dass trotz fehlender Schriftstücke das Mietobjekt zwischen den Parteien klar bestimmt worden war.

Der Beschwerdeführer beharrt auch darauf, dass der Vormietvertrag keine Umschreibung des Mietobjektes enthalten habe. Dem angefochtenen Urteil ist aber klar zu entnehmen, dass die Vereinbarung «extrem detailliert» war; sie führe «die Bezeich-

nung der Parteien, die Flächen, die Lage und die Bestimmung der Räumlichkeiten, die Mietdauer und die Beendigungsvorschriften, die Voraussetzungen für die Übergabe, den Mietzins und die Nebenkosten, die Bankgarantien, die Berechtigung zur Nutzung, Gebrauch und Unterhalt des Mietobjektes, die Versicherungen, die Aufsicht, die Beschriftung und die Lichtreklame» auf. Im Übrigen geht aus Art. 1 Abs. 2 des Vormietvertrages, der im angefochtenen Urteil zitiert wird, hervor, dass «die Parteien ein Mietversprechen vereinbart haben, das bereits jetzt alle Essentialia des Vertrages anführt». Das führte das Kantonsgericht zur Frage, ob der Beschwerdegegner nicht auch direkt auf Vollzug des Mietvertrages hätte klagen können. Der Beschwerdeführer versucht mit seinen Behauptungen damit unzulässigerweise, seine eigene Tatsachenfeststellung anstelle derjenigen des Kantonsgerichtes zu setzen.

Die Aussage des Zeugen M., der die Bereitstellung der Räumlichkeiten ab dem 13. Januar 2009 bestätigt hatte, hält der Beschwerdeführer für unglaubwürdig und unvollständig. Diesbezüglich formuliert er aber keine Rüge und begründet seine Argumentation bloss mit «Aktenstücken», ohne auf bestimmte Urkunden hinzuweisen. Eine solche Argumentation ist nicht zu hören.

Der kantonalen Instanz kann deshalb keine Willkür bei der Würdigung der Beweise vorgeworfen werden. Die diesbezügliche Rüge des Beschwerdeführers – soweit zulässig – ist unbegründet. Er macht auch nicht geltend, die Vorinstanz habe bei der rechtlichen Würdigung dieser willkürfreien Feststellungen Art. 22 OR verletzt. Darauf ist deshalb nicht zurückzukommen.

Urteil des Bundesgerichtes 4A\_362/2012 vom 28. September 2012 (Originaltext französisch). Kommentiert von Dr. Raoul Futterlieb in «MietRecht Aktuell», 3/2013.

### MRA ABSTRACT

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

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



# Umgang mit jüngeren Altbauten

Wohnbauten und Siedlungen aus den 1940er- bis 1970er-Jahren kommen ins Alter und damit nach und nach in einen ersten oder bereits zweiten umfassenden Erneuerungszyklus. Eine Neuerscheinung der Hochschule Luzern zeigt anhand von Fallbeispielen Strategien auf.



RED.

**BAUBOOM DER NACHKRIEGSPERIODE.** Von 1940 bis 1970 erlebte die Schweiz eine bisher unbekannte und später nie mehr erreichte Bauproduktion. Die Bevölkerung der städtischen Agglomerationen verdoppelte sich innerhalb weniger Jahrzehnte. Noch heute befindet sich jede vierte Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, das in jener Zeit erstellt wurde. Die häufigsten Vertreter dieses Typs sind drei- bis viergeschossige Liegenschaften mit sechs bis acht Mietwohnungen. Diese Wohnbauten und Siedlungen sind in der Regel als Einzel- oder Zeilenbaukörper konzipiert. Die Wohnungen sind als Zweispänner angeordnet und durch ein zentrales Treppenhaus erschlossen. Im Vergleich zur erwähnten Zeitperiode haben sich die Wohnbedürfnisse verändert: So leben in ehemaligen Familienwohnungen mit drei bis vier Zimmern heute oft nur noch Einzelpersonen oder Paare. Gewünscht sind grössere Balkone und offenere Grundrisse mit grösseren Zimmern. Die Komfortansprüche an Bäder und Küchen haben sich erhöht. Die Geräuschempfindlichkeit und die Erwartungen an die Raumtemperatur sind gestiegen.

**GROSSES ENERGIESPAREPOTENZIAL.** Neben den veränderten Bedürfnissen der Nutzer führt die Energie- und Klimaproblematik zu einem grossen Anpassungsdruck auf Wohnbauten und Siedlungen. Soll das Ziel der 2000-Watt-Gesellschaft erreicht werden, müssen bis 2050 rund 90% der Wohnbauten energetisch saniert werden. Dies betrifft besonders die Wohnbauten und Siedlungen der 1940er- bis 1970er-Jahre: Ihr Heizwärmebedarf ist um ein Vielfaches grösser als bei einem nach heutigen Richtlinien erstellten Neubau. Im Rahmen einer umfassenden Sanierung müsste er um mehr als die Hälfte gesenkt werden, um den heutigen gesetzlichen Anforderungen zu genügen.

Obschon sich der Vollzug weitgehend auf die Senkung des Heizwärmebedarfs durch Massnahmen an der Gebäudehülle und den Einbezug von erneuerbaren Energien bezieht, spielen heute vermehrt auch die gesamte Betriebsenergie, die Graue Energie und die durch das Gebäude induzierte Mobilität

eine entscheidende Rolle bei der energetischen Beurteilung von Gebäuden.

**VERMEHRTE BAUKULTURELLE BEDEUTUNG.** Durch den grossen Bestand und den oft einheitlichen Siedlungscharakter prägen Wohnbauten und Siedlungen der 1940er- bis 1970er-Jahre vielerorts das Erscheinungsbild von Stadtquartieren und Dorfrändern. In den letzten Jahren ist das denkmalpflegerische Interesse gegenüber diesen Wohnbauten und Siedlungen gestiegen.

Der baukulturelle Wert liegt dabei weniger in der architekturhistorischen Bedeutung des Einzelobjekts. Vielmehr stehen wirtschafts- und sozialhistorische Gesichtspunkte sowie der Siedlungscharakter mit einer mittleren bis hohen Dichte im Fokus der Denkmalpflege. Angesichts der grossen Zahl an Gebäuden dieser Zeit muss davon ausgegangen werden, dass ein beachtlicher Teil der nicht geschützten Gebäude einen Identität stiftenden oder baukulturellen Wert aufweist, der erhalten werden sollte.

**FALLSAMMLUNG.** Das Forschungsprojekt «SanStrat – ganzheitliche Sanierungsstrategien für Wohnbauten und Siedlungen der 1940er- bis 1970er-Jahre» untersuchte anhand von geschützten Wohnbauten und Siedlungen jener Zeit, wie die öffentlichen Interessen an einer Reduktion des Energiebedarfs und der Erhalt des baukulturellen Erbes mit den privaten Interessen vereinbart werden können. Dabei wurden bewusst geschützte Wohnbauten und Siedlungen ausgewählt. An diesen lässt sich am besten zeigen, wo die konkreten Probleme liegen, wie gemeinsam getragene Sanierungsstrategien ausgehandelt werden und wie sie aussehen könnten. Die Resultate dieser Untersuchung lassen sich auch auf baukulturell wertvolle, nicht geschützte Gebäude übertragen, bei denen ein Mehrwert für alle beteiligten Akteure und damit auch eine grosse Breitenwirkung erzielt werden soll.

Quelle: erwähnte Publikation

## GANZHEITLICHE SANIERUNGSSTRATEGIEN



Ganzheitliche Sanierungsstrategien für Wohnbauten und Siedlungen der 1940er- bis 1970er-Jahre

● **Dämmen oder erhalten? Forschende der Hochschule Luzern und der Fachhochschule Nordwestschweiz untersuchten, wie sich die Interessen von Energiefachleuten und Denkmalpflege vereinbaren lassen. Die im Faktor Verlag erschienene Publikation «SanStrat – Argumentarium Sanierung» präsentiert die Ergebnisse.**

Jede vierte Wohnung in der Schweiz – das sind rund 890 000 Wohnungen – befindet sich in einem Mehrfamilienhaus, das zwischen 1940 und 1970 erstellt wurde. Diese Gebäude prägen ganze Quartiere und sind wertvolle Identitätsträger. Gleichzeitig nimmt der Anpassungsdruck im Hinblick auf die notwendige Reduktion des Energieverbrauchs auf diese Häuser zu. Wie ganzheitliche Sanierungsstrategien aussehen können, die der Bausubstanz Rechnung tragen und gleichzeitig in energetischer Hinsicht zukunftsfähiges Wohnen ermöglichen, wurde im Rahmen des Forschungsprojekts SanStrat untersucht. Die vorliegende Publikation präsentiert die Ergebnis-

se der Studie und zeigt anhand ausgewählter Fallbeispiele aus Basel, Luzern, St. Gallen und Zug, welche Ziele an Sanierungen beteiligte Akteure verfolgen, wie die Kommunikation unter den Projektbeteiligten gelingt und welche Sanierungsmassnahmen erfolgsversprechend sind. Weiter werden zwei eigens dafür entwickelte Planungswerkzeuge vorgestellt. Im Sinne eines Leitfadens für die Praxis werden abschliessend acht Forderungen für ganzheitliche Sanierungen präsentiert. Die Publikation spricht speziell Hauseigentümer, Liegenschaftsverwaltungen, Gemeinden, Planende und Ausführende an. Die Schwerpunkte:

- Wohnbauten und Siedlungen der 1940er- bis 1970er-Jahre
- Interessen und Forderungen der beteiligten Akteur-Gruppen
- Planungsprozess und Planungswerkzeuge
- Ganzheitliche Sanierungsstrategien am Beispiel von Fallstudien
- Empfohlene Sanierungsmassnahmen
- Leitsätze für den Erfolg von ganzheitlichen Sanierungen ●

### «SANSTRAT – ARGUMENTARIUM SANIERUNG»

Faktor Verlag, Zürich, 2013; Format A5, 124 Seiten, vierfarbig illustriert. Herausgeber: Hochschule Luzern – Technik & Architektur, Kompetenzzentrum Typologie und Planung in Architektur. ISBN: 978-3-905711-25-7. 20 CHF.



# Langlebig und schön

Die Aussenhaut eines Hauses muss Wind und Wetter trotzen. Die Druckimprägnierung ermöglicht Holzfassaden von ausgezeichneter Dauerhaftigkeit und Ästhetik, wie das Beispiel in Merlischachen zeigt.



Starker architektonischer Ausdruck: Einfamilienhaus in Merlischachen mit druckimprägnierter geölter Fassade aus Weisstanne in einem ansprechenden Brauntönen (Architektur: Schärli Architekten AG, Luzern; Holzbau: Kost Holzbau AG, Küssnacht am Rigi).

MICHAEL MEUTER\* •

**EINHEIMISCHE HÖLZER HALTEN MIT.** Massivholz bietet vielfältige Möglichkeiten zur Fassadengestaltung. Aber aufgepasst: Alle unbehandelten Hölzer verfärben sich unter Sonne und Regen auf so ähnliche Art und Weise, dass ihr Aussehen nach ein bis zwei Jahren Wetterexposition kaum mehr zu unterscheiden ist. Es lohnt sich daher nicht, angeblich «wetterresistente» (und zumeist teure) Hölzer den bewährten einheimischen Nadelhölzern vorzuziehen, wenn es um ästhetische Anforderungen geht. Dies umso weniger, als es Wege gibt, unser einheimisches Nadelholz in seiner Dauerhaftigkeit stark zu verbessern, zum Beispiel durch eine Druckimprägnierung.

**BEWÄHRTES VERFAHREN FÜR HOHE BESTÄNDIGKEIT.** Die Druckimprägnierung hat sich für alle Holzanwendungen etabliert, bei denen das Material sehr hoher Feuchtigkeit widerstehen muss. Das ist zum Bei-

spiel bei Telefonmasten oder Zaunpfählen der Fall, deren unteres Ende dauernd in der Erde steckt und dabei mit der Zeit durchnässt wird. Ohne Druckimprägnierung würde das Holz im Erdkontakt rasch faulen. Doch auch Terrassenbeläge, Gartenlauben oder Spielgeräte für die Kinder sind das ganze Jahr hindurch Nebel, Regen und Schnee ausgesetzt, ohne sich dagegen schützen zu können. Auch bei diesen Holzanwendungen ist eine Druckimprägnierung sinnvoll, um ihre Lebensdauer zu verlängern.

Ein Lignum-Gütezeichen für druckimprägniertes Holz zeichnet Produkte von nachweislich guter Qualität aus. Es lohnt sich, Anbieter von Holzprodukten danach zu fragen. Das Gütezeichen wird Holzprodukten verliehen, die eine technisch einwandfreie und zweckmässige Imprägnierung gemäss den Bestimmungen eines strengen Reglements aufweisen – zum Beispiel Vollholz oder verleimte Holzbauteile für Fassaden, Spielplätze, Land-

schafts- und Gartenbau, aber auch Rund- und Halbrundhölzer.

**MEHRERE MILLIMETER EINDRINGTIEFE.** Die Druckimprägnierung erzeugt eine Schutzschicht von der Oberfläche des Holzes bis mehrere Millimeter in sein Inneres. Je nach Holzart wird im Wechselladungs- oder Kesseldruckverfahren imprägniert. Dabei werden die Hölzer in einem Druckkessel geflutet und während mehrerer Stunden in Druck- und Vakuumphasen imprägniert. Die in Wasser gelösten Salze werden im Holz fixiert und bewahren das Holz dauerhaft vor Fäulnis und Schädlingsbefall. Druckimprägniertes Holz hat gegenüber unbehandeltem Nadelholz eine drei- bis fünffach höhere Resistenz gegen holzzerstörende Pilze und Insekten.

Wenn das Holz ausfixiert und die Oberfläche trocken ist, geht von einer Druckimprägnierung übrigens keinerlei Gefahr aus. Nach dem Fixierungs-



prozess ist das imprägnierte Holz in der Anwendung giftstofffrei. Imprägniertes Holz ist auch kein Sondermüll, sondern kann in Verbrennungsanlagen oder Altholzfeuerungen zur Energiegewinnung entsorgt werden.

**BRAUNE FARBTÖNE BEI FASSADEN GEFRAGT.** Auch bei Fassaden eignet sich die Druckimprägnierung in besonderem Masse, um das Holz dauerhaft gegen die Witterung zu schützen, dies umso mehr, als moderne Holzbauarchitektur oftmals nur geringe oder gar keine konstruktiven Schutzmassnahmen wie Dachüberstände aufweist. Doch nicht nur der hervorragende Witterungsschutz spricht für druckimprägnierte Fassaden, sondern auch ihr Alterungsverhalten. Druckimprägnierte Fassaden zeigen ein ebenmässiges Erscheinungsbild und keine unregelmässigen Vergrauungen. Sie erfordern wenig Unterhalt und sind entsprechend kostensparend.

„Es gibt Wege, unser einheimisches Nadelholz in seiner Dauerhaftigkeit stark zu verbessern.“

Farblich ist druckimprägniertes Holz heute nicht mehr einfach ein grünliches Einerlei, sondern man kann durch Zugabe von Farbpasten bei der Imprägnierung auch schöne Brauntöne erzeugen. Möglich sind aber auch Grautöne, die zum Verlauf der natürlichen Holzalterung passen. Der genaue Farbton nach der Imprägnierung hängt ab von den Faktoren Holzschutzmittel, Oberflächenstruktur, Eindringtiefe und Holzqualität. Imprägniertes Holz kann jederzeit mit wässrigen Lasuren oder eingefärbten Holzölen nachbehandelt werden, um einen gewünschten Farbton zu erreichen. Derzeit sind besonders braune Farbtöne für Fassaden gefragt.

**WEISSTANNE BESONDERS GEEIGNET.** Für die Druckimprägnierung bei Fassaden sind insbesondere die Nadelhölzer Fichte (Rottanne), Tanne (Weisstanne) und

Kiefer (Föhre) geeignet. Die Tanne weist dabei die beste Tränkbarkeit auf. Sie ist auch deshalb gut geeignet, weil ihr Holz kein Harz enthält.

Feingesägte Bretter sind für eine druckimprägnierte Fassade gehobelten vorzuziehen. Der Zuschnitt der Bretter soll vor der Imprägnierung erfolgen, damit die Behandlung rundum Wirkung entfalten kann. Nachträglich durch Bohren, Sägen oder anderweitig bearbeitete Stellen müssen lokal nachbehandelt und geschützt werden. Auch druckimprägniertes Holz unterliegt nach der Trocknung Quell- und Schwindbewegungen. Zur Befestigung sollten hochlegierte, korrosionsbeständige Werkstoffe verwendet werden.

**FASSADEN-HINGUCKER IN MERLISCHACHEN.** Ein besonders schönes Beispiel für ein Haus mit druckimprägnierter Fassade findet sich in der Gemeinde Merlischachen im Kanton Schwyz. Die grosszügige Verglasung des 2011 in

Holzelementbauweise erstellten Miner gie-Einfamilienhauses lässt viel Tageslicht ins Innere. Das Wohnhaus überzeugt mit einer schlichten Gebäudeform und gezielt gesetzten architektonischen Akzenten. Das pyramidenförmige Dach bildet den oberen Abschluss des Wohnhauses und nimmt mit seinen Giebelformen Bezug auf das traditionelle Schrägdach. Als äussere Verkleidung trägt der Bau eine geschlossene Schalung aus druckimprägniertem, geöltem Weisstannenhholz. Das satte Braun des Holzes trägt wesentlich zum gelungenen architektonischen Ausdruck des Gebäudes bei.



**\*MICHAEL MEUTER**  
Der Autor ist Informationsverantwortlicher von Lignum, Holzwirtschaft Schweiz in Zürich.

IN SACHEN HOLZ



• **Lignum Holzwirtschaft Schweiz ist die Dachorganisation der Schweizer Wald- und Holzwirtschaft.**

Lignum vereint sämtliche wichtigen Verbände und Organisationen der Holzbranche, Institutionen aus Forschung und Lehre, öffentliche Körperschaften sowie eine grosse Zahl von Architekten und Ingenieuren. Dazu kommen zwei Dutzend regionale Arbeitsgemeinschaften. Lignum schafft mit Dienstleistungen in Technik und Kommunikation in allen Landesteilen der Schweiz Öffentlichkeit für eine Branche mit rund 80 000 Arbeitsplätzen von der Holzwirtschaft über Sägerei, Handel, Holzwerkstoffproduktion, Verpackungs- und Palettenindustrie, Zimmerei, Schreinerei und Möbelproduktion bis zum Endverbraucher von Holz.

In der Dachorganisation Lignum zusammengeschlossene Verbände und Organisationen sind:

- VWS Waldwirtschaft Schweiz
- HIS Holzindustrie Schweiz
- Holzbau Schweiz
- VSSM Verband Schweizerischer

- Schreinermeister und Möbelfabrikanten
- HWS Holzwerkstoffe Schweiz
- FRM Fédération suisse romande des entreprises de menuiserie, ébénisterie et charpenterie
- FUS Forstunternehmer Schweiz
- IG Blockbau;
- ISP Interessengemeinschaft der Schweizerischen Parkett-Industrie
- SFV Schweizerischer Furnier-Verband
- ste – Swiss Timber Engineers
- VGQ Schweizerischer Verband für geprüfte Qualitätshäuser
- VHPI Verband der Schweizerischen Holzverpackungs- und Palettenindustrie
- VSFU Verband Schweizerischer Forstunternehmer
- VSH Verband Schweizerischer Hobelwerke.

Die technischen Berater von Lignum erteilen unter Tel. 044 267 47 83 von Montag bis Freitag, jeweils morgens von 8–12 Uhr, kostenlos Auskunft zu allen Fragen rund um Holz und Holzwerkstoffe und deren Anwendung am Bau. Die Website [www.lignum.ch](http://www.lignum.ch) enthält vielfältige Informationen.

# Haus ohne Hightech

Der aus Vorarlberg stammende ETH-Professor Dietmar Eberle stört sich daran, dass bei Bauten der technische Aufwand stetig steigt. Er hat nun in Lustenau ein wegweisendes Bürohaus gebaut, ohne Heizung und ohne die üblichen technischen Installationen.



Schlichte weisse Eleganz: Kubus «2226» von Baumschlagler Eberle in Lustenau A.

ANGELO ZOPPET-BETSCHART\* • .....

**GEBÄUDEHÜLLE UND MENSCHLICHE HAUT.** In einem Dossier-Beitrag des Autors zum Thema Wärmeschutz und Aussenwände in der «Immobilien» vom September 2006 lautete der Titel: «Gebäudehüllen mit menschlicher Haut vergleichbar». Ähnlich wie die menschliche Haut ist die Gebäudehülle sozusagen ein komplexes und sensibles Organ. Es muss den Schutz vor äusseren Einflüssen gewährleisten und auch ästhetischen Ansprüchen genügen. Aber sogenannte moderne Gebäudehüllen und die Haustechnik werden immer komplizierter, aufwändiger und kostenintensiver. Vor allem was Herstellung, Wartung, Unterhalt und Reparaturen betrifft.

Wer erinnert sich nicht an den sehr erfolgreichen James-Bond-Film «Goldfinger»? Obwohl nun genau 49 Jahre alt, gilt er als Inbegriff der Bond-Filme. Und bei «Goldfinger» kommt einem das Bond-Girl Jill (gespielt von Shirley Eason) in den Sinn, tot auf einem Bett liegend und ganz mit Goldfarbe bemalt. Sowohl bei Gebäudehüllen als auch bei mit Goldüberzug bedeckter Haut stellt sich die fast gleiche Frage: Stirbt man oder Haus, wenn Haut oder Hülle nicht mehr atmen können? Trotz des geringen Anteils der menschlichen Haut an der Sauerstoffversorgung ist ein Überzug, der den ganzen Körper bedeckt, für den Organismus lebensgefährlich. Und bei Gebäuden mit quasi absolut dichten Hüllen,

ohne natürliche Lüftungsmöglichkeiten, sieht es ähnlich aus.

**IMMER KOMPLEXERE SYSTEME.** Die technisch immer komplexeren und aufwändigeren Gebäudehüllen und Haustechniken ärgern Professor Dietmar Eberle schon länger: «Wir optimieren die Gebäudehülle, benötigen angeblich weniger Energie, aber der technische Aufwand steigt dafür stetig. Wir haben immer mehr Systeme, deren Abstimmung und Wartung schwieriger und aufwändiger sind. Ist das wirklich der Bau-Weisheit letzter Schluss?» Professor Eberle gab bereits vor 35 Jahren mit zwei bis heute wegweisenden Siedlungen im Vorarlbergischen die Richtung ökologischen Bauens vor.

Und bis heute beobachtet er, dass der Nutzer immer mehr zum Störfaktor für technische Systeme wird. In einem Interview in einem Baumagazin erinnert er: «Gebäude sind nicht für technische Systeme da, sondern für den Nutzer. Zumal die Praxis zeigt, dass die Versprechungen und Vorgabeziele kaum je erreicht werden.» Vermutlich zu Recht stellt er weiter fest, dass die Bauwelt die Natur durch eine technische Umwelt ersetzt habe, anstatt sinnvolle Zusammenhänge und Systeme für Nutzer und Bewohner zu entwickeln.

Ähnlich kritisch äussert sich der im Bregenzer Wald, im kleinen Ort Hittisau, aufgewachsene Architekt zum Begriff «solares Bauen». Er stellt nicht in Abrede, dass die Sonne einen Beitrag zur Energiebeschaffung leisten soll und muss. Vielmehr reklamiert er, dass man uns nun seit einem Vierteljahrhundert

**RADIKALER VERSUCH AM EIGENEN OBJEKT.** Dietmar Eberle revolutionierte vor 35 Jahren das Ländle architektonisch, indem er mit guter Architektur dem Holzbau eine Renaissance bescherte. Leider müsse er auch heute kritisieren und reklamieren. Eigentlich mehr denn je. Er wolle das Bauen sozusagen zurück an seine Wurzeln führen und abrüsten. Sein Plan: Ein Haus mit möglichst wenig Technik, alles weglassen, was nicht nötig ist; ein Haus ohne Verzicht auf Komfort, aber mit guter Behaglichkeit und von höchster Qualität – ganz nach den Mottos «Weniger Technik, aber mehr Architektur!» und «Masse statt Maschinen!». Bloss, er fand in seiner vorarlbergischen Heimat niemand, der bereit war, sich auf einen solch radikalen Versuch einzulassen.

Und so baute Dietmar Eberle mit seinem motivierten und begeisterungsfähigen

Architekturbüro herbeiführen zu können.

**BESICHTIGUNG VOR WEIHNACHTEN.** Der Reporter besuchte wenige Tage vor Weihnachten das vermutlich schon bald Kultstatus erlangende Bürohaus. Die ebenfalls unübliche Vorplatz- und Umgebungsgestaltung samt den Parkplätzen bildet quasi den nahtlosen Übergang des hellen Baukörpers in Boden und Landschaft. Vorplätze und Parkplätze: Naturböden mit einem Kiesbeet aus hellem Jurakalk drauf, gleiche Farbe wie das Gebäude und dazwischen rund ums Gebäude rechteckige Pappelsegmente mit Wasserflächen. Nur wenig Fahrzeuge auf dem Parkplatz mit der beige-weissen Bekiesung. Keine vorgezeichneten Parkfelder – das ergibt sich aus dem durchdachten, einfachen Vorplatz von selber. Zuerst also eine Gebäudeumrundung, denn es fehlt eine klar ersichtlicher Eingangspartie. Doch an einer der überall gleichen fünf bis zum Boden reichenden Fenster-Türöffnungen sind zwei feine, übereinander angebrachte Zahlen, 22 und 26, erkennbar. Das ist also der Bürohauszugang. Diskret und kaum erkennbar.

Der matt polierte Messing-Türgriff liegt gut in der Hand. Man steht in einem schlichten aber imposanten Foyer – Raumhöhe 4,50 Meter. Von der Decke hängt samtfarbener Filz mit abgenähten Lederapplikationen und dahinter entfalten sich helle, fast weisse Räume, die etwas wie Grandezza ausstrahlen. Man wähnt sich in modernen Kulturräumen. In der Tat, das Erdgeschoss beherbergt zwei Galerien und eine Cafeteria. Bin ich hier richtig? Und wo ist das Architekturbüro? Im quadratischen Grundriss mit den vier windmühlenartig angeordneten Wandscheiben-Elementen für Treppenaufgänge, Lift, Sanitärzellen und Nebenräume fehlen faktisch jegliche Hinweistafeln. Spartanisch wie das Äussere und das gesamte Gebäudekonzept. Also einen Stock höher, über die schmale, transparente Massivholztreppe. Auch da deutet wenig auf ein Architekturbüro hin. Zurück ins Erdgeschoss bzw. Foyer und in der hinter einer Glastür hervorblitzenden Cafeteria mal nachfragen: «Sie müssen ins zweite Obergeschoss, bitte nehmen Sie den Lift.» Dort wartet Geschäftsleiter Bernd Spiegel bereits auf den Besucher.

## „Bauen ist eine zutiefst kulturelle Frage und Aufgabe, die auf einer Bewusstseins-ebene entschieden wird – und nicht auf einer technischen.“

DIETMAR EBERLE, PROFESSOR FÜR ARCHITEKTUR & ENTWURF AN DER ETH ZÜRICH

einrede, solare Architektur habe neu und anders auszusehen. Aber dies sei ein Missverständnis und sei auch einer der Gründe, warum diese solare Architektur noch nirgendwo weit verbreitet sei. Unmissverständlich hält Professor Eberle fest: «Es gibt weder eine Passivhaus-Architektur noch eine solare Architektur. Es gibt eigentlich nur gute und schlechte sowie nachhaltige und nicht nachhaltige Architektur.» Und zur nun schon seit vielen Jahren andauernden Energiediskussion hat er auch eine klare Meinung: «Wenn wir Häuser bauen, kann es doch nicht nur darum gehen, ob wir am Schluss ein paar Watt mehr oder weniger verbrauchen. Viel wichtiger und entscheidender sind Behaglichkeit und Aufenthaltsqualität für die Menschen und Bewohner.»

gen Architektenteam für sich selber. Im Grenzort Lustenau am Rhein, mit fast 22 000 Einwohnern die einwohnerreichste Marktgemeinde von ganz Österreich, die noch immer keine Stadt sein will, am östlichen Ortsrand im Gebiet mit dem sinnigen Namen «Millennium Park». Dort steht er nun, seit vergangenen Sommer, nach mehrjähriger Planungs- und Entwicklungszeit und einer Bauzeit von knapp zwei Jahren, von weitem sichtbar: der sechsgeschossige, helle Kubus mit den Massen von 24 x 24 x 24 Metern. Das Bürogebäude in Würfel-form hat keinen Keller, hat keine Heizung, keine technische Lüftung und Kühlung. Das Büro «be baumschlagereberle» tritt mit dem Bürohaus «2226» – so der offizielle Name – den Beweis an, die Energiewende auch mit altbewähr-



## » Wir sind nun in der ersten Winterphase. Bis jetzt funktioniert unser Konzept tadellos.«

BERND SPIEGEL, GESCHÄFTSLEITER BAUMSCHLAGER EBERLE, LUSTENAU (A)



Die spartanische, kurz vor Inbetriebnahme stehende Cafeteria im Erdgeschoss mit den vom Bauherrn designten Sitzmöbeln und Tischen.

Auf dem gemeinsamen Rundgang werden Idee, Konzept, Funktion und Baukonstruktion erläutert. Der Massivbau hat auch keinen Keller und steht auf einem Pfahlrost. Der wenig tragfähige, weiche Untergrund erforderte eine Tiefengründung. Die Gebäudehülle ist insgesamt 75 cm dick und besteht aus einem zweischaligen Backsteinmauerwerk von je 36 cm Stärke und unterschiedlicher Dichte. Die äussere Schale aus isolierenden Hochloch-Backsteinen sowie die innere Tragschale für den Kräfteabtrag der Decken dienen als Speichermasse. Massivdecken aus zum Teil vorgespannten Stahlbetonelementen mit maximal knapp 10 Metern Spannweite gehören auch dazu. Das zweischalige Flachdach ist als Warmdach konzipiert. Es ist als einziger Gebäudehüllenteil (künstlich) wärmegeklämt. Die fehlenden Haustechnikanlagen, Installationen und Leitungen fallen sofort positiv auf. Auch ist die Luft gut und nicht zu trocken, das Klima sehr angenehm und behaglich. Das Haus atmet wie deren Benutzer.

**KEINE HEIZUNG, KEINE MECHANISCHE LÜFTUNG UND KÜHLUNG.** Was bedeuten die beiden

Zahlen 22 und 26 neben der Eingangstür, also der Name des Bürohauses? Geschäftsleiter Bernd Spiegel: «Der Name 2226 bezieht sich auf die weltweit akzeptierten, in Räumen ganzjährig vorherrschenden Wohlfühltemperaturen von 22 bis 26 Grad. Das über 13 000 m<sup>3</sup> umbauten Raum umfassende Haus kommt vollkommen ohne spezielle Wärmeversorgung aus und auch ohne technische oder künstliche Lüftung und Kühlung.» Also der Computer und die Beleuchtung als Heizkörper? «Ja, genauso ist es. Die Innenraumwärme erzeugen einzig und allein die bereits im Raum vorhandenen energetischen Quellen: Menschen, Licht und Computer, das reicht», sagt der Geschäftsführer dem leicht verduztten Reporter. Natürlich spielt auch die Sonne als Licht- und Wärmequelle des riesigen Speichers der Gebäudehülle eine wichtige Rolle. Besonders im Winterhalbjahr. Eine erste Bilanz für die volle Winter-tauglichkeit kann erst in frühestens drei, vier Monaten gemacht werden. Zu den ersten Sommererfahrungen fügt Bernd Spiegel hinzu: «Im vergangenen Sommer, also kurz nach der Inbetriebnahme, herrschten im Rheintalbecken zeit-

weise Aussentemperaturen von über 35 Grad vor. Unser Haus hat diesen ersten Test bestens bestanden: Wir hatten in allen Räumen ein Wohlfühlklima.»

Die monolithischen Aussenwände sind innen wie aussen mit naturreinem Grubenkalk aus der Gegend verputzt. In den hellen Grossraumbüros, aber mit halbhohen Raumteilern geschickt getrennt, gelingt es selbst den stilgerechten USM-Haller-Möbeln nicht, etwas wie allzu technisches Flair aufkommen zu lassen, wie man es in vielen Büros antrifft. Die überall vorhanden hellbeigen, monolithisch gegossenen Anhydritböden hinterlassen hingegen einen gewerblich-industriellen Eindruck. Sie sind aber wegen des Energiekonzeptes notwendig. Auf dem Rundgang weist Bernd Spiegel auch auf die unüblichen Raumhöhen von 3,40 Metern der fünf Bürogeschosse hin. Die in einem strengen Raster angeordneten Fenster mit Dreifachverglasung sind alle gleich gross und reichen von Sitzhöhenbrüstungen bis unter die Decken. Sie haben eine Breite der ausgestreckten Arme eines Menschen und wechseln sich regelmässig mit Mauerscheiben von anderthalb-



Im Innern dominieren helle Räume, ganz ohne Schnickschnack.

facher Fensterbreite ab. Die massiven Fenster selber sind innen in den 70 cm tiefen Leibungen freistehend und innenraumbündig angeschlagen und somit weitgehend beschattet. Die relativ grosse Raumhöhe und der im Vergleich mit heutigen transparenten Bürobauten unterdurchschnittliche Fensteranteil mit den erforderlichen Leibungstiefen ergaben sich aus Berechnungen und Versuchen in der Projektplanung.

**DOCH EIN WENIG TECHNIK – ABER SINNVOLLE.**

Die rechts neben den Fenstern angeordneten schmalen Lüftungsflügel aus Weisstannenh Holz helfen ebenfalls mit das erforderliche Innenraumklima zu gewährleisten. Sie sind sowohl manuell als auch automatisch zu bedienen. Und da wären wir also bei der einzigen kleinen Einschränkung zum Bekenntnis: «Haus ganz ohne Technik». Sensoren messen in jedem Raum die aktuelle Luftqualität und den CO2-Gehalt der Luft. Bei Bedarf oder Notwendigkeit öffnen kleine Elektromotoren die Lüftungsflügel. Und dann zeigt und erläutert Geschäftsleiter Bernd Spiegel den Minibildschirm, der in jedem Geschoss in einer Innenwand ein-

gebaut ist: Dieses sinnvolle kleine Ding zeigt Lufttemperatur, Feuchtigkeit und CO2-Gehalt der Raumluft an. Daneben auch die Tages-, Wochen-, Monats- und Jahresverläufe der wichtigen Raumluftparameter.

Beim Rundgang durch das Erdgeschoss mit den beiden offenen Kunst- und Kulturräumen zeigt und erklärt Bernd Spiegel sowohl den gestalteten Raum wie auch die Kunstwerke der beiden US-amerikanischen Künstler David Reed (Maler & Multimedia-Künstler) und James Turrell (Land-Art-Künstler & Raum-Licht-Installationen), beide mit Dietmar Eberle befreundet. Und weist mit etwas Stolz auf die Massivholztische in mehreren Räumen hin: «Die haben wir selber und extra für unser Bürohaus entworfen und entwickelt.»

Dann begeben wir uns in die gediegene Cafeteria, die auch Hauskantine ist, und der Öffentlichkeit offen steht. Sie besticht durch neonbunte Ingo-Maurer-Lampen und mit cognacfarbenen Lederstühlen und Sitzbänken. Bevor wir uns verabschieden, macht Bernd Spiegel den beeindruckten Reporter, selber ein Baumensch, noch auf ein ganz spe-

zielles architektonisches Detail an den Aussenfassaden aufmerksam: Die Fassaden sind geschossweise mit variierenden leichten Radialbögen, also kleinen, auslaufenden Vor- und Rücksprüngen, versetzt. Dadurch entstehen interessante und reizvolle Schattenkanten im Baukörper. Das Schlusswort soll der Erbauer und Besitzer, ETH-Professor Dietmar Eberle, haben: «Mein Credo lautet: Zurück zu den Bau-Wurzeln! Ich will einfach nur stupid einfache Bauten mit guter Architektur, die funktionieren.» ●

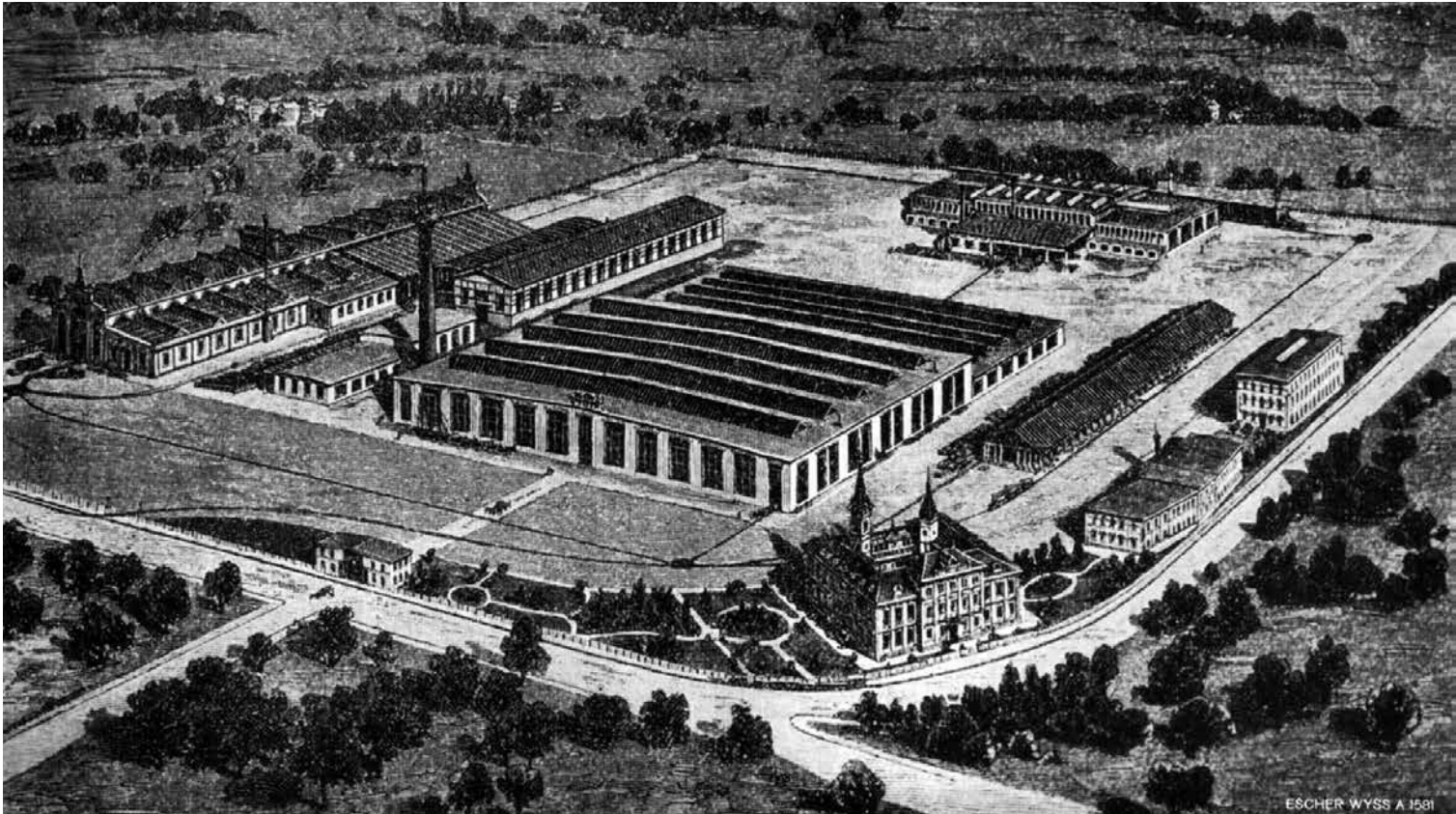


**\*ANGELO ZOPPET-BETSCHART**  
Der Autor ist Bauingenieur und Fachjournalist und lebt in Goldau.



# Potenzial von Industriebrachen

In den letzten Jahren wurden namentlich in den Ballungszentren zahlreiche Industrieareale umgenutzt. Es besteht aber weiterhin grosses Potenzial. Die Entwicklung von Branchen setzt eine sorgfältiges Vorgehen und Know-how voraus.



Links: Escher-Wyss-Fabrikareal im Kreis 5 in einer historischen Abbildung von 1905. Rechts: Situation heute (Turbinenplatz mit Technopark und Puls 5).

**DANIEL BISCHOF\*** • .....  
**INDUSTRIEBRACHEN IN DER SCHWEIZ.** Im Zuge der Industrialisierung und mit dem Wachstum von Wirtschaft und Städten drängte sich Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts für viele Betriebe eine Umsiedlung an die Peripherie auf. Grund dafür waren fehlende Erweiterungsmöglichkeiten und eine unzureichende Erschliessung für den Transport wachsender Warenströme. So sah sich auch die im Jahr 1805 am Zürcher Neumühlequai (gegenüber dem Landesmuseum) als mechanische Baumwollspinnerei gegründete Escher, Wyss & Cie. gezwungen, einen neuen Standort zu finden. Ab 1891 wurde auf dem damaligen Brachland in der Hard (im heutigen Kreis 5) vor den Toren der Stadt Zürich die neue Fabrik gebaut. Auf den angrenzenden Grundstücken siedelten sich bald weitere Betriebe an und Zürich West entwickelte sich zum Industriequartier.

Die Anbindung ans Eisenbahnnetz sowie die Kundennähe waren massgebend

für diese Standortwahl. Ein Grossteil der heutigen Industriebrachen befindet sich deshalb im dicht besiedelten Mittellandgürtel zwischen Genfer- und Bodensee. Dass heute ein Grossteil dieser ehemals prosperierenden Industriebetriebe verschwunden ist, ist auf den tiefgreifenden wirtschaftlichen Strukturwandel seit Anfang der 1970er-Jahre weg vom Industrie- hin zum Dienstleistungssektor zurückzuführen. Zentral gelegene und von der gebauten Struktur her geeignete Areale wurden schnell einer neuen Nutzung oder einer Zwischennutzung zugeführt, viele auf den ersten Blick weniger interessante Areale liegen noch heute brach. Ein vom Bundesamt für Raumentwicklung in Auftrag gegebenes Reporting über die Brachen der Schweiz aus dem Jahr 2008 beziffert die Summe der brachliegenden Areale in der Schweiz auf rund 18 Mio. m<sup>2</sup>. Neben Bahn, Flugplatz-, Militär- und anderen Brachen sind rund die Hälfte davon, also rund 9 Mio. m<sup>2</sup>, brachliegende Industrieareale.<sup>1</sup>

**POTENZIAL FÜR DIE WOHN- UND GEWERBENUTZUNG.** Aus ökologischer, ökonomischer und gesellschaftlicher Sicht spricht vieles für die Nutzung brachliegender Industrieareale. Neben der Schonung von unverbauten Landreserven und der Beseitigung von Altlasten können durch Umnutzungen die Attraktivität von Siedlungsräumen gesteigert, die lokale Wirtschaft angekurbelt und letztlich zusätzliche Steuereinnahmen generiert werden.

In Ballungszentren, wo die Stadt inzwischen häufig bis an die Industrieareale heran oder gar um diese herum gewachsen ist, liegt das Marktpotenzial dieser Brachen in der Verfügbarkeit von grossen, meist bestens erschlossenen Arealen an heute zentraler Lage, wo Bauland knapp oder nicht mehr verfügbar ist. Eine wachsende Wirtschaft verlangt nach Raum für zeitgemässe Arbeitsplätze, in Gemeinden mit wachsender Bevölkerung steigt die Nachfrage nach attraktivem Wohnraum.



## UMNUTZUNG MÜHLE FREUDENAU



Links: Mühle Freudenau im alten Zustand; rechts: nach der Umnutzung.

### HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE UMNUTZUNG.

Dass viele Investoren und potenzielle Bauherren lieber auf der sogenannten «grünen Wiese» bauen, anstatt in ein brachliegendes Industrieareal zu investieren, ist zu einem Grossteil auf die Komplexität der Rahmenbedingungen zurückzuführen. Da die Areale sich naturgemäss mehrheitlich in einer Industrie- oder Gewerbezone befinden, gehören eine notwendige Umzonung oder die Erarbeitung eines Gestaltungsplans zu den grössten Problemstellungen einer Umnutzung.

Unklare Voraussetzungen in Bezug auf allfällige Altlasten im Boden, eine möglicherweise kontaminierte Gebäudesubstanz sowie die verschiedenen miteinzubeziehenden Behörden von der Umweltfachstelle bis zum Denkmalschutz sind häufig weitere Herausforderungen für einen potenziellen Investor.

**BEISPIEL ESCHER-WYSS-AREAL.** Die Deindustrialisierung der 1970er-Jahre blieb auch für die eingangs erwähnte, spätere Escher

Wyss AG, die Ende der 1960er-Jahre in den Besitz der Winterthurer Sulzer AG übergang, nicht ohne Folgen. Am Anfang der Entwicklung des Areals stand der Technopark Zürich, der einen ersten Gestaltungsplan notwendig machte und der auf einem brachliegenden Teil des Areals bis 1993 im Baurecht erstellt wurde.

Auf Basis des 1995 genehmigten privaten Gestaltungsplans Escher Wyss und einer von der Sulzer Escher Wyss AG in Auftrag gegebenen Entscheidungsgrundlage für die Entwicklung des Areals erfolgte die Konsolidierung des Industriebetriebs auf rund einen Drittel des Areals. Dies ermöglichte einen schrittweisen Verkauf von nicht mehr genutzten Immobilien an verschiedene Investoren. Es folgten die Umnutzung der alten Kesselschmiede zum «Schiffbau» des Schauspielhauses, der Umbau des ehemaligen Verwaltungshochhauses zum «Bluewin-Tower», Hotelneubauten, aus der früheren Giesserei wurde das «Puls 5», ein Laden- und Dienstleistungszentrum mit Wohnungen in den

● 1999 wurde die Mühle Freudenau in Wil SG stillgelegt. Die verschiedenen Betriebsgebäude wurden vermietet – bis auf den Silo, für den keine weitere Verwendung gefunden werden konnte.

Die Mühle Freudenau ist direkt am Autobahnanschluss Wil SG gelegen und verfügt über genügend Parkplätze direkt vor dem Gebäude. Die Lage ist für eine gewerbliche Nutzung also ideal. Von der Aussichtsterrasse oberst auf dem Silo hat man zudem eine eindrucksvolle Rundumsicht. Das Gebäude steht zwischen zwei Strassen mit hoher Verkehrsfrequenz und ist daher für Fassadenwerbung prädestiniert.

Verschiedene Handlungsoptionen sind geprüft worden: Der Erhalt des Silos und Weiterverwendung als Werbesäule. Eine Minimalvariante mit grösstmöglichem Erhalt der bisherigen Silo-Substanz sowie eine Maximalvariante als Ersatzneubau mit gewerblicher Nutzung im unteren Bereich und einer Loftnutzung (Wohnen/Arbeiten) mit Aussicht im oberen Bereich.

In Realisierung und kurz vor Abschluss befindet sich die Maximalvariante mit Ersatzbau. Die Kosten und Risiken entsprechen damit einem konventionellen Neubau und liegen innerhalb der Erwartungen. Eine Herausforderung stellte die Entwicklung einer passenden Lösung innerhalb der gegebenen vielschichtigen gesetzlichen Rahmenbedingungen dar. Dies erforderte den Einsatz eines fähigen Immobilienentwicklers sowie die Auswahl und Zusammenarbeit mit den richtigen Planern. Per Januar 2014 steht das Projekt kurz vor Abschluss und ist zu über 90% vermietet – eine erfreuliche Entwicklung für dieses seit über zehn Jahren stillgelegte und nicht mehr Ertrag bringende Gebäude. ●

#### THOMAS ENGEL

Der Autor hat nach dem Studium an der HSG berufsbegleitend die Weiterbildung zum eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer absolviert und 2012 den Fachausweis Immobilienentwicklung erworben. In seiner Diplomarbeit entwickelte er das Konzept für die Umnutzung der Mühle Freudenau.

oberen Geschossen und neben drei neuen Strassen entstand mit dem Turbinenplatz der grösste Platz der Stadt Zürich.<sup>2</sup>

Eine Entwicklungsstrategie aus dem Jahr 2005 sah auf dem bis dahin verbliebenen rund 60 000 m<sup>2</sup> grossen industriell genutzten Areal die Weiterentwicklung auf der Basis und unter Beibehaltung der industriellen Nutzung vor. Dies war deshalb bemerkenswert, weil Anfang der 1990er-Jahre der Verbleib der industriellen Nutzung und deren Berechtigung im Gestaltungsplan noch heftig umstritten waren.

## » Der Immobilienentwickler nimmt in der Umnutzung einer Industriebrache eine Schlüsselrolle ein.«

2010 wurde für ein Nachfolgeunternehmen der Sulzer Escher Wyss AG ein neuer Turbinenprüfstand in Betrieb genommen.

Rund zwei Jahrzehnte nach Beginn der Umnutzung und Weiterentwicklung des Areals hat sich vieles verändert, abgeschlossen ist diese Entwicklung aber noch nicht. Weitere Projekte unterschiedlicher Investoren wie das Wohnhochhaus «Escher-Terrassen», ein Wohn- und Geschäftshaus an der Schiffbaustrasse, der Kulturpark Zürich-West sowie ein Gewerbe- und Dienstleistungsbau namens «Schirmhaus» befinden sich im Bau oder sind in Planung.

**DIE ROLLE DES ENTWICKLERS.** Das Escher-Wyss-Areal wurde in verschiedenen Etappen und von verschiedenen Investoren unter unterschiedlichen Voraussetzungen entwickelt. Die damit verbundene Dynamik im Entwicklungsprozess und der Zeithorizont von mehreren Jahren sind bei grösseren Arealen die Regel. Von zentraler Bedeutung sind dabei die häufig unterschiedlichen Interessen der verschiedenen Anspruchsgruppen wie Grundeigentümer, Investoren, Gläubiger, Käufer oder Mieter, Staat und Gesellschaft, Nachbarn und Know-how-Partner wie Architekten und Planer. Diese zu kennen und stets angemessen zu berücksichtigen gehört zu den Erfolgsfaktoren einer Immobilienentwicklung. Die Rolle des Entwicklers besteht schliesslich darin, diesen Prozess von der Analyse der Problemstellung zur Idee über

die Entwicklung eines Projekts bis zur Realisierung und Vermarktung aktiv zu gestalten und zu führen.

Weil der Wert der Entwicklungsleistung meist erst mit dem konkreten Projekt quantifizierbar wird, sind Entwickler oft selbständige Unternehmer, die das finanzielle Risiko tragen, bis Investoren, Landeigentümer oder Nutzer vom Projekt überzeugt sind und sich finanziell engagieren.

Dies ist mit ein Grund, weshalb grössere Totalunternehmen oftmals über interne Fachleute mit dem entsprechenden Know-how verfügen. Grundeigentümer und Bauherren haben aber auch die Möglichkeit, unabhängige Spezialisten auf Mandatsbasis beizuziehen.

**VORAUSSETZUNGEN FÜR EINE ERFOLGREICHE UMNUTZUNG.** Triebfeder für heutige Immobilienentwicklungen sind in erster Linie wirtschaftliche Interessen. Entscheidend für Erfolg oder Misserfolg der Umnutzung einer Industriebrache ist die positive Bilanz aus Investitionen für die Entwicklung, Planung und Realisierung und den Erträgen aus Verkauf oder Miete.

Die Makrolage und die Marktsituation werden dabei als wichtigste Faktoren einer erfolgreichen Umnutzung betrachtet, gefolgt von der Mikrolage (z. B. ÖV-Anbindung, Schulen, Aussicht, Lärmbelastung) und dem Areal oder dem Objekt selber (Arealgrösse, Qualität des Bestandes, Altlasten usw.). Ein Investor wird nur dann ein finanzielles Risiko eingehen, wenn er an den Erfolg eines Projektes glaubt. In Bezug auf die Umnutzung von Industriebrachen kann der gut geführte Entwicklungsprozess wesentlich dazu beitragen.

<sup>1</sup> Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2008): Die Branchen der Schweiz, Reporting 2008.

<sup>2</sup> NZZ: Letzte Retuschen am Escher-Wyss-Areal, 17. August 2012.



**\*DANIEL BISCHOF**

Der Autor ist Architekt FH und NDS Wirtschaftsingenieur FH, Partner bei der unabhängigen Bau- und Immobilienberatungsfirma Impropo AG, Dozent bei der SVIT SRES und Mitglied der Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB.

# LEHRGANG IMMOBILIEN-ENTWICKLUNG

**2014 und 2015 führt die SVIT Swiss Real Estate School einen Lehrgang Immobilienentwicklung mit eidgenössischem Fähigkeitsausweis durch.**

## Inhalte des Lehrgangs

### Recht

- Planungs- und Baurecht
- ZGB (Personen- und Familienrecht, Einführung ins Sachenrecht, Besitz und Eigentum, beschränkte dingliche Rechte, Grundbuch), OR (allg. Teil, Kauf und Schenkung, Grundstückskaufvertrag und weitere Vertragsarten)
- Mehrwertsteuergesetz

### Bauliche Kenntnisse

- Bautechnik (inkl. Standards des nachhaltigen Bauens)

### Projektmanagement

- Führen eines Projektes
- Führen eines Projektteams
- Optimale Sitzungsleitung

### Immobilienentwicklung

- Immobilienentwicklungsprozess
- Research und Analyse
- Immobilien-Produktentwicklung
- Wirtschaftlichkeitsrechnung
- Immobilienfinanzierung
- Rechtliche Aspekte der Immobilienentwicklung
- Planungs- und Bauprozess
- Nutzung und Betrieb

## Zulassung zu Lehrgang und Prüfung

Der Besuch eines Lehrgangs ist auch ohne Prüfungsabsicht möglich. Über die Zulassungsbedingungen informieren Sie sich unter [www.svit-sres.ch](http://www.svit-sres.ch).

## Preise

Preis für SVIT-Mitglieder: 10 584 CHF inkl. MWST, für übrige Teilnehmer: 11 232 CHF inkl. MWST

Darin inbegriffen sind die Lehrmittel für den Lehrgang, ein Zugang zum geschützten Homepage-Bereich mit weiteren Unterlagen zum Herunterladen sowie ein Repetitorium. Zusätzlich sind ca. 300 CHF für Fachliteratur einzurechnen.

## Daten 2014/15

Donnerstags, 08.30 – 16.20 Uhr, vom 15. Mai 2014 bis September 2015

Ferienperioden sind meistens in den Monaten Juli und August, über Weihnachten/Neujahr sowie vereinzelt im Frühling und Herbst.

## Ansprechpersonen

Lehrgangsleitung: Christine Furst Rodriguez  
[christine.fuerst@svit-sres.ch](mailto:christine.fuerst@svit-sres.ch)

SVIT Swiss Real Estate School, Giessereistrasse 18  
8005 Zürich, Tel. 044 434 78 98, [www.svit-sres.ch](http://www.svit-sres.ch)



# Immobilientreuhand verzeichnet grossen Zulauf

Mitte Oktober 2013 fand auf dem Zugersee die Feier der Höheren Fachprüfung für Immobilien-treuhand statt. 84 Kandidaten – gegenüber 33 im Vorjahr – konnten das Diplom für die erfolgreich abgeschlossene Ausbildung entgegennehmen.



Der sehr reichhaltige und vielseitige Apéro richte wurde den frisch gekürten Immobilientreuhändern auf der Rundfahrt auf dem Zugersee serviert.

**ADRIAN WIPF\*** • .....

**FACHGEBIET IMMOBILIENTREUHAND.** Das Fachgebiet Immobilientreuhand hat sich seit letztem Jahr leicht verändert. Ganz nach dem allgemeinen schweizerischen Trend nach Praxisnähe hat sich auch das Ziel für die Ausbildung der Immobilientreuhänder noch mehr in diese Richtung bewegt. Per Definition umfasst das Fachgebiet im Wesentlichen die Verwaltung oder Ausübung fremder Rechte an einer nicht beweglichen Sache durch eine Person, die dazu bevollmächtigt ist. Im Sinne von «Treu-Hand» deutet die Bezeichnung auf Vertrauen hin, was von der Fachperson naturgemäss eine sehr solide Ausbildung und fundierte Erfahrung abverlangt.

**PRÜFUNG.** Die Voraussetzungen zur Prüfung – auch hier zeigt sich der vermehrte Fokus auf die Praxisnähe – wurden inso-

fern etwas gelockert, als dass nicht mehr zwei Fachausweise für die Anmeldung zur Prüfung für Immobilientreuhand vonnöten sind, sondern nur noch einer. Zusätzliche drei Jahre Praxiserfahrung im Immobilienbereich seit Abschluss des ersten Fachausweises sind aber Pflicht.

Die grosse Teilnehmerzahl zeigt, dass diese Regelung das Interesse an der Ausbildung deutlich ansteigen liess. Insgesamt nahmen 94 Personen an der Prüfung teil, mit einem nur leicht höheren Anteil an Männern. Bestanden hatten 84 – also eine Erfolgsquote von fast 90%. Zum Vergleich im Vorjahr: Von 40 Kandidaten bestanden deren 33.

Ob die Prüfung nach neuer Prüfungsordnung einfacher war oder ob die Kandidaten vielleicht höher motiviert oder besser vorbereitet waren, lässt sich schwer beantworten. Man mag es aber bestimmt allen gönnen.

**DIPLOMFEIER.** Die Diplomfeier fand auf der MS Rigi auf dem Zugersee statt. Die Ansprache hielt Dieter Ruf, Präsident der Prüfungskommission. Er ehrte alle Absolventen, unter Aufruf der vier Besten des Jahrgangs. Die folgende Durchschnittsnote von 5,1 erreichten Marcel Mathys, Karin Roth und Melanie Corinne Zeller. Mit der Durchschnittsnote von 5,2 erreichte Claudia Betschart die beste Wertung. Die Schweizerische Fachprüfungskommission SFPK gratuliert allen erfolgreichen Kandidaten.

Auf der Website [www.sfpk.ch](http://www.sfpk.ch) finden Sie alle Bilder, und zwar unter der Navigation «Prüfungen».



**\*ADRIAN WIPF**  
Der Autor begleitet SVIT seit mehreren Jahren als Fotograf und Freelance-Mitarbeiter in verschiedenen Bereichen.



# ANROSAN: TRINKWASSERLEITUNGEN NATÜRLICH SANIEREN.

Die öffentliche Wasserversorgung liefert uns Trinkwasser in bester Qualität bis zum Haus – Wie es aus dem Hahn kommt, hängt jedoch vom Zustand der Leitungen im Haus ab. ANROSAN schützt Trinkwasserleitungen in Gebäuden mit einer rein mineralischen Beschichtung aus Zement vor Korrosion und Leckagen – sanft und nachhaltig. ANROSAN ist das erste Verfahren zur Sanierung von Trinkwasserleitungen in Gebäuden auf Zement-Basis und erfüllt die vom Bundesamt für Gesundheit und den kantonalen Kontrollbehörden empfohlenen Vorgaben.

Trinkwasserleitungen haben eine begrenzte Lebensdauer. Stahlrohre leiden unter Rost, Kupferleitungen neigen zu Lochfrass, Kunststoffrohre verspröden. Schadstoffe aus alternden Trinkwasserleitungen können unsere Gesundheit gefährden. Korrosion, Lochfrass oder Versprödung führen aber auch jährlich zu zahlreichen Leitungsbrüchen. Für Hausbesitzer und Mieter ist dies ärgerlich und mit viel Aufwand und Kosten verbunden.

## Lieber eine rechtzeitige Analyse als eine Baustelle im Haus

Trinkwasserleitungen können saniert werden. Die Investition schützt die Wasserqualität und erhöht die Sicherheit bezüglich Leitungsbrüchen und Wasserschäden. Bei Installationen, die 20 bis 30 Jahre alt sind, lohnt sich eine Zustandsanalyse. Die Experten der Naef GROUP untersuchen die Installationen und stellen fest, welche Materialien verbaut wurden und in welchem Zustand sich diese befinden.

## Die Naef GROUP ist das Original

Bis Mitte der Achtzigerjahre galt das Ersetzen von defekten Rohrleitungen im



Korrosion und Verschlammung setzen den Rohren zu; nach einer Sanierung durch die Naef GROUP sind sie so gut wie neu.



Rostfreies Trinkwasser an jedem Hahn dank ANROSAN

Gebäude als einzige Lösung – bis Ingenieur Werner Näf die Rohrrinnensanierung erfand. Er testete unermüdlich die unterschiedlichsten Materialien und Methoden, bis er 1987 schliesslich das erste Rohrrinnensanierungssystem patentieren konnte.

## Trinkwasserleitungen sind Lebensmittelverpackungen

Mit ANROSAN gelang der Naef GROUP 2011 ein weiterer Durchbruch. ANROSAN ist die weltweit erste rein mineralische Beschichtung aus Zement, Quarzsand und Wasser zur Sanierung von Trinkwasserleitungen im Gebäude. Ob die Leitungen aus Metall oder Kunststoff bestehen oder sich im Gebäude gar mischen, spielt keine Rolle. ANROSAN erfüllt alle Vorgaben des BAG und der kantonalen Kontrollbehörden. „Trinkwasserleitungen sind nichts anderes als Lebensmittelverpackungen und unterliegen dem Lebensmittelgesetz. Unser Trinkwasser verdient höchste Qualität“, erklärt Firmengründer Werner Näf.

## Mensch, Wasser, Wärme

Die Naef GROUP setzt den Standard und denkt dabei zuerst an den Menschen und kümmert sich dann um Trinkwasser und Wärme. Mit technisch hochwertigen Innovationen löst die Naef GROUP Probleme, ohne neue zu schaffen. Denn Werterhaltung von Immobilien und Sicherheit für die Kunden stehen im Zentrum des Denkens und Handelns der Naef GROUP. Das macht die Naef GROUP einzigartig.

Mit den Bereichen HAT-System (Sanierung von Fussbodenheizungen) HAT-Service (Unterhalt von Heizsystemen), JK-System (Einfräsmethode für Fussbodenheizungen), ANROSAN (Sanierung von Trinkwasserleitungen) und Pipefinder (Detektion von Leitungsführungen und toten Leitungen) bietet die Naef GROUP ein umfassendes Dienstleistungsangebot für die Sanierung von Rohrleitungen im Haus – von der Analyse über die Umsetzung bis zum Service.

# «Fixer Bestandteil des Organigramms»

Für Andreas Steiger, Gesamtverantwortlicher für das Projekt «Europaallee» der SBB, ist der Beizug von Bauherrenberatern bei grossen Bauvorhaben ein Muss.



## BIOGRAPHIE ANDREAS STEIGER

Andreas Steiger ist seit 2002 als Gesamtverantwortlicher bei SBB Immobilien zuständig für die Entwicklung und Realisierung der Überbauung «Europaallee» neben dem Zürcher Hauptbahnhof. Steiger hat an der ETH in Zürich Architektur studiert und arbeitet seit 1992 in verschiedenen Funktionen bei den SBB. ●

RETO WESTERMANN\* ●

### – Herr Steiger, wie viele Bauherrenberater arbeiten derzeit für Sie am Projekt «Europaallee»?

– Wir haben bei jedem Einzelprojekt ein bis zwei Firmen unterstützend dabei. Aktuell arbeiten wir mit sechs Bauherrenberatern zusammen. Diese unterstützen uns sowohl in Linien- als auch in Stabsfunktionen.

### – Welches sind typische Aufgabengebiete, die ein Bauherrenberater bei Ihnen übernimmt?

– Nicht nur in der Europaallee, sondern auch bei anderen Projekten arbeiten wir eigentlich immer mit Bauherrenberatern. Das ist fixer Bestandteil unserer Organigramme. Wobei die Bezeichnung Bauherrenberater bei unseren Auftragsverhältnissen oft nicht passend ist, Bauherrenvertreter würde es mehr treffen. In unseren Organigrammen übernimmt dieser jeweils die Funktion des Projektleiters Bau und ist direkt dem Gesamtprojektleiter unterstellt.

### – Aus welchem Grund setzen Sie auf externe Bauherrenvertreter?

– So sind wir flexibler in der Spitzenabdeckung, und die langfristige Ressourcenplanung ist einfacher. Zudem bringen die er-

fahrenen Fachleute eine Aussensicht mit, die uns davor bewahrt, betriebsblind zu werden.

### – Wann hatten Sie das erste Mal Kontakt mit Bauherrenberatern?

– Vor dem Wechsel zu den SBB habe ich in verschiedenen Funktionen in der Architektur gearbeitet. Dort waren beispielsweise bei Wettbewerben auch Bauherrenberater mit dabei. Und als ich zu den SBB kam, gab es dort die Zusammenarbeit mit externen Beratern ebenfalls schon.

## » Dank Bauherrenberatern sind wir flexibler in der Ressourcenplanung.«

ANDREAS STEIGER, GESAMTVERANTWORTLICHER «EUROPAALLEE» BEI SBB IMMOBILIEN

### – Wie suchen Sie die passenden externen Fachleute aus?

– Wir schreiben die Aufträge jeweils in einem Konkurrenzverfahren aus. Offene Ausschreibungen sind dabei aber ganz selten. Für kleinere Mandate haben wir zudem Rahmenverträge mit mehreren Firmen. Bei der Vergabe ist die Qualität ein wichtiges Kriterium. Zentral ist aber auch die Person,

mit der wir später zusammenarbeiten. Berücksichtigt werden natürlich auch die Kosten. Wir suchen das beste Preis-/Leistungsverhältnis.

### – Welche Anforderungen stellen Sie an einen Bauherrenvertreter?

– Grundsätzlich dieselben wie an unsere eigenen Projektleiter. Dazu gehört eine gewisse Souveränität im Auftritt sowie im Verhalten, Fachkompetenz, eine aktive, unternehmerische Haltung und eine gewisse Umgänglichkeit.

### – Halten Ihnen die Bauherrenberater auch mal den Spiegel vor?

– Das passiert durchaus. Denn der Gesamtprojektleiter und der Projektleiter Bau befinden sich in einer Sparringsposition. Ich erlebe es immer wieder, dass von Seiten der Bauherrenberater Verbesserungsvorschläge eingebracht werden.

### – Wo liegen die Grenzen eines Bauherrenberaters?

– Die Grenzen sind dort, wo es um interne Systeme und Themen geht. Ein Bauherrenberater oder –vertreter kann nicht die Funktion des Bauherrn übernehmen. Das lässt sich nicht abdelegieren.

### – Würden Sie anderen Bauherren den Beizug von Bauherrenberatern empfehlen?

– Ich würde es grundsätzlich jedem Bauherren empfehlen, der fachlich nicht eine gewisse Kompetenz mitbringt. Ausser, er hat einen Planer zur Seite, dem er vollständig vertrauen kann. Wenn sich jemand aber unsicher fühlt, kann ich den Beizug eines Bauherrenberaters nur empfehlen – in welchem Umfang auch immer. Und bei grossen Projekten würde ich nur schon im Hinblick auf die Personalressourcen für einen Bauherrenvertreter plädieren.

Dadurch lässt sich beispielsweise auch die sonst oft nicht gelöste Stellvertretung regeln. Bei uns ist es meist so, dass der externe Projektleiter Bau den Gesamtprojektleiter vertreten kann, wenn es nötig ist. Dadurch ist das Klumpenrisiko kleiner, und das erlaubt uns, schlank zu fahren, weil wir keine interne Stellvertretung brauchen. ●



\*RETO WESTERMANN

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

# 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 MIET- LIEGENSCHAFTEN SVIT (SB1)

##### SVIT Aargau

01.03.2014 – 17.05.2014  
Dienstag, 18.00 – 20.35 Uhr und  
Samstag, 08.00 – 11.35 Uhr  
Berufsschule Lenzburg

16.08.2014 – 08.11.2014

Dienstag, 18.00 – 20.35 Uhr und  
Samstag, 08.00 – 11.35 Uhr  
Berufsschule Lenzburg

##### SVIT Basel

30.04.2014 – 10.09.2014  
Mittwoch 08.15 – 11.45 Uhr  
Prüfung 17.09.2014  
NSH Bildungszentrum Basel

##### SVIT Bern

12.05.2014 – 25.08.2014  
Montag, 18.00 – 20.30 Uhr und  
Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr  
Feusi Bern

##### SVIT Ticino

Ottobre 2014 – marzo 2015  
Lugano-Breganzona

##### SVIT Zürich

18.02.2014 – 20.05.2014  
Dienstag, 18.00 – 20.45 Uhr  
und 4x Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr  
Zürich-Oerlikon

24.03.2014 – 07.07.2014

Montag, 18.00 – 20.45 Uhr  
und 5x Samstag, 09.00 – 15.00 Uhr  
Zürich-Oerlikon

#### VERMARKTUNGS- ASSISTENT/IN SVIT (SB2)

##### SVIT Aargau

23.08.2014 – 29.11.2014  
Dienstag, 18.00 – 20.35 Uhr und  
Samstag, 08.00 – 11.35 Uhr  
Berufsschule Lenzburg

##### SVIT Bern

17.03.2014 – 21.06.2014  
Montag, 17.45 – 21.00 Uhr und  
Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr  
Feusi Bern

##### SVIT Ticino

settembre 2014 – gennaio 2015  
Martedì, ore 17.00 – 20.15  
Lugano-Breganzona

#### BEWIRTSCHAFTUNGS- ASSISTENT/IN STOCKWERK- EIGENTUM SVIT (SB3)

##### SVIT Aargau

30.10.2014 – 18.12.2014  
Donnerstag, 18.00 – 20.35 Uhr und  
Dienstag, 25.11.14  
Berufsschule Lenzburg

##### SVIT Basel

24.09.2014 – 12.11.2014  
Mittwoch 08.15 – 11.45 Uhr  
Prüfung 19.11.2014  
NSH Bildungszentrum Basel

##### SVIT Bern

01.05.2014 – 26.06.2014  
Donnerstag, 18.00 – 20.30 Uhr  
Feusi Bern

##### SVIT Ostschweiz

Start 05.06.2014,  
Di und Do, 18.00 – 20.30 Uhr

##### SVIT Ticino

Ottobre – novembre 2014  
Lugano-Breganzona

##### SVIT Zürich

07.04.2014 – 23.06.2014  
Montag, 18.00 – 20.45 Uhr  
Zürich-Oerlikon

#### LIEGENSCHAFTSBUCH- HALTUNGSASSISTENT/IN SVIT (SB4)

##### SVIT Aargau

22.10.2014 – 10.12.2014  
Mittwoch, 18.00 – 20.35 Uhr  
Berufsschule Lenzburg

##### SVIT Basel

Modul 1: 26.11.2014 – 14.01.2015  
(ohne Prüfung)  
Modul 2: 21.01.2015 – 04.03.2015  
(Prüfung: 11.03.2015)  
Mittwoch, 08.15 – 11.45 Uhr  
NSH Bildungszentrum Basel

##### SVIT Bern

Modul 2: 27.03.2014 – 20.05.2014  
Dienstag, 17.30 – 20.00 Uhr  
Feusi Bern

##### SVIT Ostschweiz

Modul 1: ab 25.03.2014  
Dienstag und Donnerstag  
Modul 2: ab 06.05.2014,  
Dienstag und Donnerstag

##### SVIT Ticino

Febbraio – giugno 2014  
Lunedì, ore 17.30 – 20.45  
Lugano-Breganzona

##### SVIT Zürich

Modul 2: 07.05.2014 – 02.07.2014  
Mittwoch, 18.00 – 20.45 Uhr  
Zürich-Oerlikon

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

##### SVIT Bern

02.09.2014 – 04.12.2014  
Dienstag und Donnerstag  
18.00 – 20.30 Uhr  
Feusi Bern

##### SVIT Ostschweiz

Start 23.08.14  
Samstag, 08.30 – 12.30 Uhr

##### SVIT Zürich

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

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

##### SVIT Swiss Real Estate School SA

05.02.2014 – 02.04.2014  
Mercredi 08h30 – 17h15  
Examen : Mercredi 30 avril 2014  
A 5 minutes de la gare de Lausanne

### ☛ BRANCHENKUNDE

#### TREUHAND- UND IMMOBILIENTREUHAND 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 LEHRGANGS- LEITUNGEN 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 Lehrgangsführung/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



Die SVIT Swiss Real Estate School

# Lehrgang

# Immobilientreuhand 2014/15

(Klasse C)

**Aufgrund grosser Nachfrage eröffnen wir eine weitere Klasse:**

- Zeitmodell: Fr./Sa. und vereinzelt Blocktage Mi./Do./Fr./Sa.
- Start: Mai 2014
- Schulungsstandort: Zürich

Detaillierte Informationen und Anmeldung unter:  
[www.svit-sres.ch](http://www.svit-sres.ch)

SVIT Swiss Real Estate School AG  
Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich  
info@svit-sres.ch, Tel. 044 434 78 98



# Prüfungsausschreibungen

## Ausschreibung

### Berufsprüfung für Immobilienbewerterin / Immobilienbewerter 2014 & 2. Repetitionsprüfung Immobilienbewertung 2014

Im Mai 2014 wird die Berufsprüfung für Immobilienbewerterin und Immobilienbewerter durchgeführt. Die Prüfung erfolgt gemäss reformierter Prüfungsordnung und Wegleitung vom 25. April 2012. Gleichzeitig findet die letzte Repetitionsprüfung nach alter Prüfungsordnung statt.

**Prüfungsdaten:** Dienstag, 13. – Mittwoch, 14. Mai 2014 (schriftlicher Teil)  
Donnerstag, 15. – Freitag, 16. Mai 2014 (mündlicher Teil)

**Prüfungsort:** Priora Business Center, Kloten

**Prüfungsgebühr:** CHF 3'200.–

**Anmeldeschluss:** Freitag, 07. Februar 2014 (Poststempel)

Die Anmeldung erfolgt über unsere Homepage. Die ausführlichen Dokumentationen wie Prüfungsordnung, Wegleitung, Prüfungsdaten und Anmeldeunterlagen zur 2. Repetitionsprüfung können auf der Homepage heruntergeladen werden.

[www.sfpk.ch](http://www.sfpk.ch) – Prüfungen – Bewertung oder

[www.sfpk.ch](http://www.sfpk.ch) – Alte Prüfungen – Bewertung – Prüfungen 2014 /Repetitionsprüfung

## Publication

### Examen professionnel d'experte / d'expert en estimations immobilières 2014

L'examen professionnel en vue de l'obtention du brevet fédéral d'experte et d'expert en estimations immobilières aura lieu en mai 2014. L'examen se déroule conformément au règlement d'examen et aux directives du 25 avril 2012.

**Dates de l'examen** Mardi 13 et mercredi 14 mai 2014 (partie écrite)  
Jeudi 15 et vendredi 16 mai 2014 (partie orale)

**Lieu de l'examen** Lausanne

**Taxe d'examen:** CHF 3'200.–

**Clôture des inscriptions:** Vendredi 07 février 2014 (timbre postal)

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

**Nouveau : inscription en ligne**

<http://www.sfpk.ch/fr/examens/estimation.html>

## Pubblicazione

### Esame professionale per esperti in Stime immobiliari 2014

Nel mese di maggio 2014 si terrà l'esame per esperti in Stime immobiliari. L'esame avviene secondo il Regolamento e le Direttive emanate il 25 aprile 2012.

**Date dell'esame** 13 e 14 maggio 2014 (scritto)  
15 e 16 maggio 2014 (orale)

**Luogo dell'esame:** Priora Business Center, Kloten

**Tassa d'esame:** Fr. 3'200.–

**Termine d'iscrizione:** Venerdì 07 febbraio 2014 (timbro postale)

[www.sfpk.ch](http://www.sfpk.ch) – Prüfungen – Bewertung

**Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft**

Sekretariat SFPKIW | 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)



## Ausschreibung

### Höhere Fachprüfung Immobilitentreuhand 2014

Im August 2014 wird die Höhere Fachprüfung für Immobilitentreuhänderinnen und Immobilitentreuhänder durchgeführt. Die Prüfung erfolgt gemäss Prüfungsordnung und Wegleitung vom 25. April 2012.

**Prüfungsdatum:** 19. – 21. August 2014 (schriftlicher Teil)  
25. – 29. August 2014 (mündlicher Teil)  
**Prüfungsort:** Zürich und Kloten ZH  
**Prüfungsgebühr:** CHF 3'700.–  
**Anmeldeschluss:** Freitag, 14. März 2014 (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/pruefungen/treuhand.html>

## Publication

### L'examen professionnel supérieur d'administratrice/ administrateur de biens immobiliers 2014

L'examen professionnel supérieur d'administratrice/administrateur de biens immobiliers aura lieu en août 2014. L'examen se déroule conformément au règlement d'examen et aux directives du 25 avril 2012.

**Dates:** 19 – 21 août 2014 (partie écrite)  
25 – 29 août 2014 (partie orale)  
**Lieu de l'examen:** Lausanne  
**Taxe d'examen:** CHF 3'700.–  
**Clôture des inscriptions:** Vendredi 14 mars 2014 (timbre postal)

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

**Nouveau: inscription en ligne:**  
<http://www.sfpk.ch/fr/examens/administration-de-biens-immobiliers.html>

## Pubblicazione

### Esame professionale superiore per Fiduciari immobiliari 2014

Nel mese di agosto 2014 si terrà l'esame professionale superiore per Fiduciari immobiliari. L'esame avviene secondo il Regolamento e le Direttive emanate il 25 aprile 2012.

**Date dell'esame:** 19 – 21 agosto 2014 (scritto)  
25 – 29 agosto 2014 (orale)  
**Luogo dell'esame:** Monte Ceneri  
**Tassa d'esame:** CHF 3'700.–  
**Termine d'iscrizione:** Venerdì 14 marzo 2014 (timbro postale)

La documentazione dettagliata, il Regolamento, le Direttive per lo svolgimento dell'esame e il formulario d'iscrizione, possono essere scaricati dal sito :

<http://www.sfpk.ch/it/esami/fiduciario-immobiliare.html>

**Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft**

Sekretariat SFPKIW | 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)







UNIVERSALJOB

## Liegenschaften sind Ihre Leidenschaft?

Erfolgreiches, langjähriges Familienunternehmen mit guter Vernetzung im Kanton Zug sucht Sie als

### Immobilienbewirtschafter mit Erfahrung

Da schlägt Ihr Herz höher! Ihre Tätigkeit umfasst das gesamte abwechslungsreiche Portfolio der Immobilienbewirtschaftung im schönen Kanton Zug.

#### Ihr Wissen ist Ihr Kapital

- Ausbildung zum Immobilienbewirtschafter
- Oder einige Jahre Erfahrung in der Bewirtschaftung
- Stilsichere Deutschkenntnisse und gutes Englisch in Wort und Schrift
- Sicheres und sympathisches Auftreten

Ich freue mich auf Ihre vollständige Bewerbung



Universal-Job AG, Natalie Barth, Baarerstrasse 43, 6300 Zug  
Tel. 041 725 23 10, n.barth@universal-job.ch

Detailliertere Informationen zur Stelle sowie weitere interessante Vakanzen finden Sie auf unserer Homepage: [www.universal-job.ch](http://www.universal-job.ch)

[www.universal-job.ch](http://www.universal-job.ch)



Zur Unterstützung unseres aufgestellten und aktiven Teams suchen wir für die Bewirtschaftung eines interessanten und diversifizierten Immobilien-Portfolios (Stockwerkeigentum, Mietliegenschaften, Wohn- und Geschäftshäuser in der Region Winterthur, Zürcher Oberland und Stadt Zürich) eine motivierte und flexible Persönlichkeit als

#### Immobilienbewirtschafter/in mit eidg. Fachausweis

Wir bieten einen modernen Arbeitsplatz, ein sehr gutes Arbeitsklima und gute berufliche Perspektiven. Nebst der Bewirtschaftung von Immobilien ist die Mithilfe beim Verkauf von Liegenschaften und die Durchführung von Erstvermietungen möglich.

**Voraussetzung** für eine gemeinsame Zusammenarbeit ist ein eidg. Fachausweis Immobilienbewirtschaftung oder eine langjährige Branchenerfahrung. Selbständiges und verantwortungsbewusstes Arbeiten im Sinne unserer privaten Kundschaft ist uns ebenfalls wichtig. Wenn Sie zudem über eine rasche Auffassungsgabe und sehr gute PC-Kenntnisse verfügen, freuen wir uns auf Ihre Bewerbungsunterlagen.

Beim Termin des Stellenantritts sind wir flexibel.

Für weitere Auskünfte steht Ihnen Frau I. Kunz gerne zur Verfügung.

Kunz Immobilien & Treuhand GmbH  
Zürcherstrasse 120 | 8406 Winterthur | Tel. 052 203 33 31  
[i.kunz@kunz-immobilien.ch](mailto:i.kunz@kunz-immobilien.ch)

# K N E L L W O L F

■ Erfolgsmanagement für **PLANUNG BAU IMMOBILIEN**

## **Suche einer neuen beruflichen Herausforderung**

Unser Mandant (CH, 46j.) ist dipl. Architekt ETH/eMBA mit langjähriger Berufs- und Führungserfahrung in der Immobilien-, Finanz- und Versicherungsbranche in exponierter Position. Er sucht über uns bei einem institutionellen Anleger, Finanzdienstleister oder Consulting-Unternehmen eine

## **Führungsaufgabe im Immobilienmanagement**

zur Analyse, Planung/Entwicklung und nachhaltigen Steuerung von Immobilienportfolios als Kapitalanlage, Betriebsmittel oder im Rahmen von M&A.

Zu den Kernkompetenzen unseres Mandanten gehören das Finden und Umsetzen ganzheitlicher Lösungen für die nachhaltige Wert- und Renditeentwicklung sowie das RE Portfolio, Asset und Facility Management (Analysen, Financial Modelling, Bewertung, Transaktionen, Reporting Baumanagement und -treuhand etc.)

Weitere Stärken: verhandlungssicher in Deutsch, Englisch, Französisch sowie zupackend, unternehmerisch, verantwortungsbewusst und zuverlässig.

Sie suchen einen leistungsorientierten Immobilienfachmann? Claudia Willi gibt Ihnen gerne weitere Informationen.

### **Knellwolf + Partner AG**

Tödistrasse 51 | 8002 Zürich

T 044 311 41 60 | F 044 311 41 69

claudia.willi@knellwolf.com | www.knellwolf.com

# Unterstützung vom Profi

Um für die Herausforderungen des Immobilienmarkts von heute gewappnet zu sein, lud die Schweizerische Maklerkammer SMK anlässlich des Herbstanlasses nach Zürich und Bern zu einem speziellen Seminar des österreichischen Makler-Trainers Georg Ortner ein.



Makler-Trainer Georg Ortner

**LORENZ ARNI\*** ● .....  
**LERNEN IST WIE RUDERN.** Bereits der chinesische Philosoph Laozi sagte einst: «Lernen ist wie Rudern gegen den Strom. Hört man damit auf, treibt man zurück.» Dies gilt auch – oder gerade insbesondere – für den professionellen Makler von heute. Im umkämpften und komplexen Immobilienmarkt der Schweiz wird es zunehmend schwieriger, sich gegenüber Mitbewerbern zu differenzieren. Gerne leistet die SMK hier ihren Beitrag und lud deshalb im Oktober zum Herbstanlass nach Zürich und Bern ein.

**DER VOLLBLUT-MAKLER.** Als Gastreferent konnte Georg Ortner gewonnen werden. In seinem Seminar «Immobilien-Einkauf – Akquise und Farming» zeigte er mit Witz, Innovation und überraschenden Erkenntnissen wie der Erhalt von Vermittlungsaufträgen markant gesteigert werden kann. Ortner, bereits seit seinem 18. Lebensjahr erfolgreich im Verkauf von Immobilien tätig, wusste die

Teilnehmer dabei zu überzeugen. Es ist deshalb nicht verwunderlich, dass es ihm in kürzester Zeit gelang, aus seinen Teilnehmern Fans zu machen – und dies sogar international. Ortner trainiert erfolgreich Makler in Deutschland, Österreich, Portugal und sogar in der Wüstenstadt Dubai.

» Die Kaltakquise ist das perfekte Training für den Makler. Hier muss er sich in kurzer Zeit souverän darstellen, ohne bevormunden zu wollen.«

GEORG ORTNER

**NEUE IDEEN.** Der Fokus des Seminars lag auf dem Prozess des Einkaufs. «Wer Immobilien verkaufen will, muss erst mal welche einkaufen», lautete die doch etwas ungewöhnliche Eröffnung des Seminars nach der Begrüssung durch Roland Wettstein, Vorstandsmitglied der SMK. Mit seiner innovativen Herangehensweise be-

geisterte Ortner auch langjährige Profis auf dem Gebiet des Verkaufs. Er unterliess es auch nicht, einen Schuss Selbstironie für den Beruf des Maklers einzuflechten. Von den Basisanforderungen wie dem Inhalt einer Präsentationsmappe für Makler bis hin zu Telefonakquise und Besichtigungstermin behandel-

te er die gesamte Bandbreite an relevanten Themen. Dabei wurden die Thematiken nicht nur oberflächlich gestreift, sondern eingehend beleuchtet und verständlich dargelegt.

**BEGEISTERUNG FÜR EIN ALTES NEUES THEMA.** Sowohl für die teilnehmenden Makler als auch für den Referenten war die-

ser Anlass eine Bereicherung, wie den Gesprächen während dem Mittagessen zu entnehmen war. Auch das von Ortner mitverfasste Buch «Immobilien-Einkauf», das an alle Teilnehmer am Ende des Seminars abgegeben wurde, kam sehr gut an. Die Reaktionen waren durchwegs positiv. «Es ist toll, wie Ortner es schafft, zu einem Thema, welches wir zu kennen glaubten, noch derart viel Neues zu erzählen. Und das Erzählte hat Hand und Fuss! Eines der besten Seminare, das ich bisher besucht habe!», meinte ein zufriedener Teilnehmer während der Kaffeepause am Nachmittag.

Und auch Georg Ortner schien es in der Schweiz gefallen zu haben, wie er auf seiner Newsseite bei Facebook mitteilte. «Zwei tolle Tage mit der SMK in Zürich und Bern verbracht. Danke an alle Teilnehmer für den freundlichen Empfang in der Schweiz», schrieb er nach seiner Rückkehr noch am gleichen Tag.

**EIN ERFOLGREICHER ANLASS.** Für alle Beteiligten war der Herbstanlass ein Erfolg und eine Neuaufgabe im nächsten Jahr wäre sicherlich denkbar. Viele Teilnehmer werden nun künftig mit neuen Tipps und Tricks arbeiten können und sich so, ganz im Sinne der SMK als Gütesiegel, positiv im Schweizer Immobilienmarkt abheben können. Auch für den Sponsor ImmoScout24, ohne den eine solche Durchführung nicht möglich wäre, hat sich das Engagement gelohnt: Denn er hat einen spannenden und dazu lehrreichen Anlass unterstützt. ●



\*LORENZ ARNI  
 Der Autor ist Kommunikations- und Eventplaner.





Jasskönig Franco Gaffuri (Mitte), Rolf Graf (2.) und Helena Kissling (3.) holten am Bänzejass des SVIT Solothurn die begehrten grossen Butterzopfmannen.



Hans Peter Merz (Präsident SVIT Solothurn) mit den Ehrenmitgliedern und ehemaligen Präsidenten Franco Gaffuri, Myriam Huber und Roman Schreier.

### SVIT SOLOTHURN

#### BÄNZEJASS: TRADITIONEN PFLEGEN

Bereits zum sechsten Mal lud der SVIT Solothurn seine Mitglieder und Sponsoren ins «Gäuer Forum Schälismühle» ein. Beim traditionellen Bänzejass mit anschliessendem Fondueplausch liessen die Immobilienwirtschaftler das Verbandsjahr gemütlich ausklingen. Die Adam Zeltner-Stube in der Schälismühle in Oberbuchsitzen war gut gefüllt, als der SVIT Solothurn zum alljährlichen Bänzejass mit Fondueplausch geladen hatte. Der gesellige Anlass für Mitglieder und Sponsoren wurde bereits zum sechsten Mal im «Gäuer Forum Schälismühle» durchgeführt. Vor dem gemütlichen Teil galt es jedoch, im kniffligen Jassspiel drei dicke Grittibänzen zu gewinnen. „Jass-Schiedsrichter“ Thomas Rötheli hatte dazu einen Bodenjass mit drei Gruppen à vier Spielenden vorbereitet. Und die SVIT-Mitglieder und Gäste spielten zügig und gesittet. Es gab keine Aufschreie, sondern geduldige Erklärungen,

wenn dem Gegner unnötig saftige Punkte geschmiert oder der eigene Match vermasselt wurden. Insgesamt verlief das Turnier aber auf respektablem Niveau, und gegenüber dem Vorjahr wurde die Punktmarke von 2400 deutlich geknackt: Franco Gaffuri holte 2678 von theoretisch möglichen 5024 Punkten, und von den besten vier erzielte niemand weniger als 2600 Punkte. Am Ende gab es auch für alle einen ansehnlichen Bänz fürs Znüni am nächsten Morgen. Beim anschliessenden Fondueplausch mit Fruchtsalat, Kirsch und Kaffee liessen die SVIT-Mitglieder und Gönner dann den Abend und das Verbandsjahr gemütlich ausklingen. Unter den letztlich 22 Anwesenden befanden sich mit Myriam Huber, Franco Gaffuri und Roman Schreier auch drei ehemalige SVIT-Präsidenten. Letzterer ist 87 Jahre alt und war vor 41 Jahren auch bei der SVIT-Gründung mit dabei. Am Bänzenjass war er jener glorreiche Vierte mit über 2600 Punkten, dem es aber nicht für einen grossen Bänz reichte.

### SEK/SVIT



#### ASSESSMENT HERBST 2013

Die Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT führt jeweils im Frühjahr und im Herbst ihre Aufnahme-Assessments durch. Die Aufnahme in die SEK/SVIT ist in der beruflichen Laufbahn eines Bewertungsexperten ein wichtiger Meilenstein und ein anerkanntes Gütesiegel für hervorragende Leistungen. Die Kammermitgliedschaft stellt ausserdem für einen Bewertungsexperten einen grossen Mehrwert dar. Neben einem breiten Weiterbildungsangebot, das

teilweise nur für seine Mitglieder besteht, ist innerhalb der Kammer ein intensiver Fachaustausch möglich. Die SEK/SVIT-Mitgliedschaft hat zudem in der Branche eine hohe Reputation. Viele Auftraggeber berücksichtigen bei der Vergabe von Bewertungsmandaten ausschliesslich oder bevorzugt Mitglieder der SEK/SVIT. Aufgrund des erfolgreich absolvierten Assessments vom 6. November 2013 können folgende Kandidaten als Mitglieder aufgenommen werden:

- Corina Gerber Höck, Gerber Frei AG, 7013 Domat/Ems
- Sandra Keller, Beglinger & Partner AG, 8008 Zürich
- Philipp Keller, Keller Immobilien-Treuhand AG, 8304 Wallisellen

Der Vorstand gratuliert den drei Mitgliedern zum bestandenen Assessment und freut sich, sie als neue Kammermitglieder in der SEK/SVIT zu begrüssen.

# «Google entscheidet mit»

FAZ-Mitherausgeber Frank Schirmmachers Analyse zu den Errungenschaften und zum Preis von «Big Data» anlässlich des SVIT Media Square von Ende November muss nachdenklich stimmen.

IVO CATHOMEN

**UNTER DEM EINFLUSS VON «BIG DATA».** Sind Konsumgüteranbieter in der Lage, auf der Grundlage der Aggregation von Daten mein Verhalten und meine Kaufabsichten zu prognostizieren und meinen Gesundheitszustand festzustellen – sogar bevor ich selbst davon weiss? Kann der Betreiber einer Suchmaschine den Immobilienwert einer Liegenschaft beeinflussen? Und verändern sich Denkstrukturen unter dem Einfluss der elektronischen «Hilfsmittel»? – Gemäss Frank Schirmmacher, Journalist, Buchautor und Mitherausgeber der «Frankfurter Allgemeinen Zeitung» müssen all diese Fragen mit Ja beantwortet werden. Skandale wie jener um die NSA bringen Versatzstücke ans Licht, welche die Dimensionen erahnen lassen.

Der scharfsinnige Beobachter der Medienwelt zeichnete in einem packenden Referat anlässlich des SVIT Media Square von Ende November 2013 in Zürich vor über hundert Gästen der Immobilienwirtschaft ein nachdenklich stimmendes Bild über die Errungenschaften und den Preis von «Big Data». Die Verfügbarkeit von Informationen über Bewegungen, Mailverkehr, Telefonate und Interessen des Einzelnen sind das eine. Werden diese Informationen über Gruppen hinweg zusammengezogen und ausgewertet, entstehen Muster, die für Unternehmen, Wirtschaftsmächte und auch Geheimdienste von grossem Interesse sind. Es ist aber nicht nur diese «passive» Beobachtung, die zur Sorge Anlass geben muss. Es ist die Möglichkeit, unser Denken durch die gezielte Aufbereitung und Einspeisung zu beeinflussen. Die «virtuelle Welt» hat damit gemäss Schirmmacher Eingang in unsere reale Welt gefunden.



Auf dem Podium diskutierten Christoph Brand, Leiter Digital, Tamedia, Thomas Kaiser, CEO Ringier Digital, und Richard Eisler, Gründer comparis.ch, unter der Leitung von Reto Brennwald über «Erfolgsfaktoren für ein Internetgeschäftsmodell».

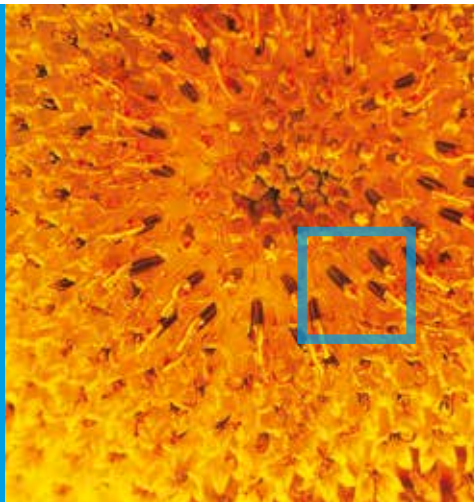




DACHCOM

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.





## Mehr Wohnraum durch Aufstocken

◊ **Wohnraum und Landreserven in städtischen Gebieten sind knapp – deshalb liegt die Zukunft auf den Dächern. Aufstockungen sind eine gute Alternative, um kostengünstig hochwertigen Raumgewinn zu schaffen. Der Werkstoff Holz eignet sich dazu hervorragend, wie ein Beispiel aus der Stadt Zürich zeigt.**

Bauen ohne Land: Welcher Hausbesitzer hat sich in dicht besiedelten städtischen Gebieten nicht schon oft gewünscht, mit Hilfe einer Aufstockung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen? Hausaufstockungen und Erweiterungen zur Nachverdichtung gewinnen an Bedeutung und der Werkstoff Holz übernimmt eine Vorreiterrolle. Remo Marti von der Häring Holz- und Systembau AG in Eiken hat dazu eine klare Meinung: «Hausaufstockungen funktionieren mit keinem Werkstoff so problemlos wie mit Holz», erklärt er. Die von Häring realisierte Aufstockung an der Köchlistrasse in Zürich illustriert dies.

**EINE VIELZAHL VON OPTIONEN.** Speziell in Städten wie Zürich ist an zentralen Lagen bezahlbarer Wohnraum begehrt. So machte sich der Besitzer eines Mehrfamilienhauses an der Köchlistrasse im Kreis 4 vor rund anderthalb Jahren daran, Möglichkeiten welche Häring erarbeitet hat für eine Aufstockung zu prüfen. Beabsichtigt war der Bau von zwei zusätzlichen 2,5 Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt rund 100 m<sup>2</sup>. Im Gespräch mit der Häring Holz- und Systembau AG in Eiken wurde bald klar, dass die optimale Lösung für eine Erweiterung in einer Aufstockung mit dem System ATTICO bestehen würde, vor allem auch wegen des geringen Eigengewichts des Werkstoffs Holz. ATTICO bietet eine Fülle von Möglichkeiten, gleichzeitig mit der Aufstockung kann auch die energetische Sanierung von Objekten vorgenommen werden. Die Gestaltung neuer Fassaden oder die Nutzung erneuerbarer Energien gehören selbstverständlich auch dazu – bei vielen Bauherren angesichts explodierender Energiepreise ein wichtiges Thema. Dass darüber hinaus kurze und emissionsarme Umbauzeiten ohne grosse Einschränkungen – im vorliegenden Fall genau 6 Monate – auch für die übrigen Mieter der Liegenschaft attraktiv waren, ist ein angenehmer Nebeneffekt.

**EINFACHER, ALS MAN DENKT: MEHRWERT SCHAFFEN.** Nach ersten Gesprächen mit der Bauherrschaft und den umfassenden Vorabklärungen wurde von der Häring Holz- und Systembau AG eine Bestandaufnahme des bestehenden Gebäudes vorgenommen, gleichzeitig fanden statische Abklärungen statt. Sodann wurde ein Fassadengerüst für die Abbruch- und Montagearbeiten montiert, insbesondere für den Abbruch und die Entsorgung des bestehenden Flachdachs und die Vorbereitung der Montagearbeiten.

Dank des Einsatzes der bereits in den Werkhallen von Häring präzise vorgefertigten Holzbauelemente mit einem mobilen Pneukran konnte der eigentliche Aufbau der Aussenhülle innerhalb weniger Tage abgeschlossen werden. In dieser Verkürzung konventioneller Bauprozesse bei gleichzeitig hoher Qualität liegt einer der Hauptvorteile des Systems ATTICO, verschafft es doch dank des Zeitgewinns auch grosse Kostenvorteile. Die Fertigungsarbeiten an der Aussenhülle mit sämtlichen Abdichtungs- und Bekleidungsarbeiten inklusive der Installationen in den Innenräumen und der Montage der sanitären Apparate, Verlegen der Parkettböden erfolgten nahtlos.

Das Resultat bei der Schlüsselübergabe nach 6 Monaten Bauzeit hat die Bauherrschaft sowohl funktional wie ästhetisch überzeugt: Zwei 2,5 Zimmer-Wohnungen mit einer Nettowohnfläche von je 47 m<sup>2</sup> und mit je einem grosszügigen Balkon mit Holzrost von jeweils 12 m<sup>2</sup> Fläche. Zudem ein hoher Ausbaustandard mit echtem Eichenparkett, Ausstattung der Bäder mit Dusche, WC und Lavabo, in der Küche mit Geschirrspüler und Waschmaschine.

Die Aufstockung an der Köchlistrasse in Zürich setzt auch architektonisch Akzente: ein klares Bekenntnis zu Geradlinigkeit und schlichten Fassaden ohne Schnörkel. Auch im Inneren vermitteln die Wohnräume durch ihre klare Formensprache und die hochwertigen Materialien ein angenehmes Gefühl von Transparenz und Weite – und schaffen damit – ganz nebenbei – einen dauerhaften Mehrwert.

◊ **WEITERE INFORMATIONEN**  
Häring Holz- und Systembau AG  
Sisslerstrasse 15, 5074 Eiken  
[www.haring.ch](http://www.haring.ch)



## Ganz schön smart, die neuen Produkte der NeoVac Gruppe

► **Innovative Leistungen, zu sehen an der Swissbau in Basel, Halle 1.2, Stand C17.**

Transparent, Flexibel, Schnell. Das sind die Vorzüge von NeoWeb, dem Online-Kundenportal auf [www.neovac.ch](http://www.neovac.ch). Hier haben Liegenschaftsverwaltungen ihre Heiz- und Nebenkosten papierlos im Griff, ganz unabhängig von Uhrzeit und Wochentag. NeoWeb bietet einen umfassenden Service. So können nicht nur Mutationsarbeiten online erledigt werden, dank modernster Kommuni-

kationslösungen sind die Verbrauchsdaten innert Kürze verfügbar. Smart Metering visualisiert den Konsum, Veränderungen und Trends grafisch. Darüber hinaus kann jetzt auch der Wohnungsnutzer auf seine persönlichen Daten zugreifen (Freischaltung durch Verwaltung). Benchmarking liefert einen aussagekräftigen Vergleich, wie es um die Energieeffizienz steht. Dabei wertet NeoVac die Messdaten von mehr als 20 000 Anlagen aus und vergleicht diese mit der entsprechenden Liegenschaft. Die ideale Ergänzung dazu ist NeoLink,

das System zur Füllstands-Überwachung von Öltanks. So können neben den Informationen zur Energiekostenabrechnung auch gleich die Tankfüllstände abgerufen werden. Die Verwaltung hat also Verbrauch und Bedarf gleichermaßen im Griff.

Attraktiv sind auch die weiteren ausgearbeiteten Produkte der NeoVac: Zum Beispiel der Superstatic 479 SPF. Der erste Wärmezähler, der die Effizienz von Wärmepumpen erfasst und die Jahresarbeitszahl direkt anzeigt. Oder

NeoTwin, die professionelle Lösung um einwandige Öltanks «fit» für die Zukunft zu machen!

► **WEITERE INFORMATIONEN**

NeoVac Gruppe  
Eichaustrasse 1  
9463 Oberriet  
Tel. 058 715 50 50  
Fax 058 715 50 99  
[info@neovac.ch](mailto:info@neovac.ch)  
[www.neovac.ch](http://www.neovac.ch)

**Swissbau Basel, Halle 1.2, Stand C17**



Transparent, flexibel, schnell. NeoWeb, die Online-Lösung für die Energie- und Nebenkosten.

dynamisch



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

flexibel

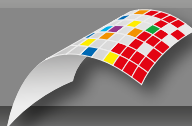


Hohe Flexibilität schafft Zufriedenheit beim Kunden.

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](http://www.edruck.ch)



## BESTELLFORMULAR

für ein Jahresabonnement der «Immobilia»

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

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

### Adressangaben

Firma \_\_\_\_\_  
Name / Vorname \_\_\_\_\_  
Strasse / PF \_\_\_\_\_  
PLZ / Ort \_\_\_\_\_  
Telefon \_\_\_\_\_  
E-Mail \_\_\_\_\_



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

Mit persönlicher Zustellung an folgende Adresse

- Grundpreis CHF 66.65  
- weitere Adressen: CHF 29.20

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

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



## Dank moderner Haustechnik im Glattzentrum: Einkaufsparadies und Wohlfühllose

► **8.67 Millionen Menschen besuchten 2012 das Einkaufszentrum Glatt, kauften für rund CHF 620 Millionen ein, verpflegten sich in den 14 Restaurants und flanierten durch Licht durchflutete Hallen vorbei an Fachmärkten und Spezialgeschäften. Damit sie sich wohl fühlen sorgt eine ausgeklügelte Haustechnik. Weil mit den bestehenden Anlagen die Leistungen aber in Zukunft nicht mehr garantiert werden konnten, wurde entschieden, die Haustechnik umfassend zu erneuern.**

Das Einkaufszentrum Glatt wurde 1974 erbaut. Die Heizkessel stammten ebenfalls noch aus dieser Zeit, es handelte sich um 2 Kessel Typ NAG 7000 à 7.0 Gcal/h je 6 MW und 1 Kessel Typ NAG 4000 à 4.0 Gcal/h 3.5 MW, total also 15.5 MW installierte Leistung. Das Konzept sah vor, dass die Geschäfte über eine Zweikanal-Lüftungsanlage und der Tower über eine Klinkoanlage beheizt werden. Die Betriebssicherheit konnte mit der bestehenden Anlage nicht mehr garantiert werden. Bei einem Ausfall der Heizanlagen im Winter würde der Gebäudekomplex sehr schnell auskühlen, da ausschliesslich über Luftkanäle die Luft beheizt wird.

**EIN AUSFALL GAB DEN AUSSCHLAG.** Im Verlaufe der Jahre waren immer wieder kleinere Reparaturen nötig. 1992 wurden die alten Brenner durch Low Nox Systeme ersetzt. Von den bereits öfters geschweissten Kesseln konnte einer nicht mehr umgerüstet und deshalb nur noch als Notkessel benutzt werden. Ein erneuter Ausfall eines Kessels 2011 gab den Ausschlag für die umfassende Erneuerung.

**DER AUFTRAG.** Das Zürcher Planungsbüro Luginbühl & Partner wurde beauftragt, eine neue, dem Stand der Technik entsprechende Anlage zu planen. Es wurden diverse Varianten und Kosten geprüft. Im Herbst 2011 entschied sich die Bauherrschaft für den festen Einbau von Energiemessgeräten und von November 2011 bis März 2012 konnten so der genaue Energieverbrauch aufgezeichnet und die optimalen Kesselgrössen für die neue Anlage bestimmt werden. Auf Wunsch der Bauherrschaft wurden die neuen Kessel eher knapp dimensioniert, da noch Fassaden- und Flachdachsaniierungen geplant waren. Es galt auch die bestehenden BHKW zum Heizen einzubinden.

### SYSTEMLIEFERANTEN WEISHAUP/YGNIS.

Es wurde entschieden, dass die Anlage weiterhin drei Kessel umfassen soll, zwei Kessel mit je 400 – 1750 kW mit Zweistoffbrenner, modulierend ab 400 kW und mit Rauchgasrekuperator sowie ein Kessel mit 50 – 600 kW nur Gas, modulierend ab 50 kW. Dazu zwei Weishaupt Brenner RGL 40. Gewünscht ist, in der Übergangszeit mit dem kleinen Kessel und in der Heizsaison mit den grossen Kesseln den Wärmebedarf zu decken. Mit diesen Vorgaben wurden von diversen Heizkessellieferanten Angebote eingeholt. Das beste Preis-Leistungsverhältnis offerierten Weishaupt/Ygnis als Systemlieferanten.

Eine besondere Anforderung für die beratenden Ingenieure war das unterschiedliche Lastverhalten und dessen schnelle Änderung. Am Morgen muss das Gebäude mit viel Leistung aufgeheizt werden, wenn die Geschäfte öffnen, liefern die Leuchten viel interne Energie. Über Mittag und am Abend besuchen die meisten Leute das Zentrum, das Lastverhalten ändert sich wiederum.

In der Zwischenzeit konnten Erfahrungen mit der neuen Anlage gesammelt werden und wie André Nicolier, Leiter Technischer Betrieb und André Boller, Teamleiter HLKS der Betriebsgesellschaft Zentrum Glatt erklären, funktioniert die neue Anlage zur vollkommenen Zufriedenheit, es ist die beste Lösung sagen beide.

**DIE KESSEL KAMEN MIT DEM KRAN.** Das Einbringen der grossen leichteren Kessel in das 12. Obergeschoss, wo auch die alten Kessel standen, war nicht einfach. Der interne Warenlift misst nur 2 x 2 Meter und ist mit 2 Tonnen Tragkraft begrenzt. Es mussten ein mobiler Kran und entsprechende Spezialisten angefordert werden. Im Sommer 2012 konnten die Kessel eingebracht werden, denn die Aussentemperatur musste höher als 16 Grad sein. Dieser Herausforderung nahm sich die Bosshard AG unter der Projektleitung von Christian Eberle, Leiter Grossanlegebau, an.

### ► WEITERE INFORMATIONEN

Weishaupt AG  
Chrummacherstrasse 8  
8954 Geroldswil  
Telefon 044 749 29 29  
Telefax 044 749 29 30  
24-h-Service 0848 830 870  
info@weishaupt-ag.ch  
www.weishaupt-ag.ch

### EINKAUFSZENTRUM GLATT

Umsatz 2012:	CHF 620 Millionen
Fläche:	43 387 Quadratmeter
Angebot:	2 Warenhäuser, 6 Fachmärkte, 90 Spezialgeschäfte, 14 Restaurants
Anzahl Parkplätze:	4 500
Anzahl Beschäftigte:	rund 1 200 in den Geschäften



2012 besuchten 8.67 Millionen Menschen das Einkaufszentrum Glatt. Dass sie sich wohl fühlten, sorgte eine qualitativ hoch stehende Haustechnik.



Zwei Weishaupt Zweistoff Brenner RGL 40 multiflam für Öl und Gas ersetzen die drei alten Brenner.

### BETEILIGTE UNTERNEHMEN

Auftraggeber:	Betriebsgesellschaft Zentrum Glatt
Kessel und Kaskadensystem:	Ygnis AG, Ruswil
Brenner:	Weishaupt AG, Geroldswil
Planung:	Luginbühl & Partner AG, Zürich

A-I

**ABFALLBEHÄLTER & BÄNKE**

**\_GTSM\_Maggingen AG\_**  
 Parkmobiliar und Ordnung & Entsorgung  
 Grosssäckerstrasse 27  
 8105 Regensdorf  
 Tel. 044 461 11 30  
 Fax. 044 461 12 48  
 info@gtsm.ch  
 www.gtsm.ch

**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



**Ablauf  
 verstopft?**

24h Notfallservice  
 0800 678 800

www.isskanal.ch

- Kanalreinigung
- TV-Inspektion
- Grabenlose Sanierung



**BAUMPFLERGE**

**baumART**  
 Pflege und Diagnose  
 für den Baum

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

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

**BEWEISSICHERUNG**

**STEIGER  
 BAUCONTROL AG**  
 Bauimmissionsüberwachung



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**



**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**

**Naef**  
 HAT-SYSTEM

...von den Erfindern der Rohrrinnen-  
 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**

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

**HAUSTECHNIK**

**domotec**

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

**HAUSWARTUNGEN**

Hauswartungen  
**D. REICHMUTH GmbH**

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

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

**IMMOBILIENMARKT**

**aclado®**  
 business locations

**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

**home.ch**  
 Der Schweizer Immobilienmarkt.

Ihr Partner für Immobilieninsertionen  
 in der Schweiz

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

**X homegate.ch**  
 Das Immobilienportal

Ihre Vermarktungsplattform:  
 www.myhomegate.ch

homegate.ch  
 Werdstrasse 21  
 8004 Zürich  
 Tel. 0848 100 200  
 service@homegate.ch

**IMMOBILIENPORTFOLIO-  
 ANALYSE SYSTEM**

**revis**  
 Real Estate Value Information System

**Software für das Immobilien-  
 und Risikomanagement**

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

I-L

IMMOBILIENSFTWARE



Ihr Vertriebspartner für



**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

**REM**  
REAL ESTATE MANAGEMENT

**REM – Der Standard für professionelle Immobilienbewirtschaftung**

**GARAIO AG**  
Tel. +41 58 310 70 00  
rem@garaio.com  
www.rem.ch

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

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

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

**Software für Facility Management und Liegenschaftsverwaltung**  
– ID-IMMO  
– FM ServiceDesk  
– conjeCTFM



**MOR! LIVIS**  
Das Immobilien- und Liegenschaftsverwaltungssystem

**MOR INFORMATIK AG**  
Rotbuchstrasse 44  
8037 Zürich  
Tel.: 044 360 85 85  
Fax: 044 360 85 84  
www.mor.ch, systeme@mor.ch



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

**www.OSALIS.ch**  
Your property management guide

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

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



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



ImmoTop® + Rimo R4®  
Software für die Immobilienbewirtschaftung

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

INNENSANIERUNG UND ZUSTANDSANALYSEN TRINKWASSERROHRE



...von den Erfindern der Rohrsanierung im Gebäude

**Naef GROUP**  
Wolleraustrasse 41, CH-8807 Freienbach  
Tel.: 044 786 79 00  
Fax: 044 786 79 10  
info@naef-group.com  
www.anrosan.com

LEITUNGSSANIERUNG



**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**  
Weberütistrasse 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



O-Z

▶ OELTANKANZEIGE

**MARAG FLOW & GASTECH AG**  
Rauracherweg 3  
4132 Muttenz

www.oeltankanzeige.ch  
info@marag.ch

▶ PARKMOBILIAR



**Ars Xterna® Parkmobiliar & Urban Design**  
a Division of Bellatec AG  
Mettlenstrasse 38  
8142 Uitikon Waldegg/ZH  
Tel. +41 44 222 22 66  
Fax. +41 44 222 22 67  
info@ars-xterna.ch  
www.ars-xterna.ch

▶ RENOVATIONSFENSTER



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

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

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

▶ ROHRSANIERUNG



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

▶ SCHIMMELPILZBEKÄMPFUNG



**SPR Schweiz**  
Verband Schimmelpilz- und  
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  
Indus.riest. 9, P. 1/5  
6053 Alpnach Dorf

Tel 041 677 91 11  
Fax 041 677 91 10  
www.bimbo.ch

\_\_GTSM\_Magglingen AG\_\_

Planung und Installation für Spiel & Sport  
Grossackerstrasse 27  
8105 Regensdorf  
Tel. 044 461 11 30  
Fax. 044 461 12 48  
info@gtsm.ch  
www.gtsm.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

▶ TREPPEN-HANDLÄUFE

**FLEXXO**  
Innovative Handlauf-Systeme  
**Sichere Handläufe  
innen und aussen**

**Flexo-Handlauf GmbH**  
Seenerstr. 201 · 8405 Winterthur  
**Gratis-Tel. 0800 04 08 04**  
www.flexo-handlauf.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@kuingsauna.ch  
kuingsauna.ch

**küngsauna**  
SWISS MADE

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

### Ressort Aus- und Weiterbildung:

Marcel Hug, SVIT Swiss Real Estate School AG, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich, marcel.hug@svit.ch

### Ressort Mitglieder-Service & Marketing:

Stephan Wegelin, Marketing & Communication, 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

**Ressort Verlag:** Ivo Cathomen, Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich  
ivo.cathomen@svit.ch

**Direktor:** Tayfun Celiker, Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich  
tayfun.celiker@svit.ch

## SCHIEDSGERICHT DER 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:** Laura Panzeri Cometta, CP 1221, 6830 Chiasso  
T 091 921 10 73, svit-ticino@svit.ch

## SVIT ZENTRALSCHWEIZ

**Sekretariat:** Marianne Arnet, Hübelstrasse 18, 6020 Emmenbrücke  
T 041 289 63 68, svit@w-i.ch  
**Rechtsauskunft für Mitglieder:** Kummer Engelberger, Luzern  
T 041 229 30 30, info@kummer-engelberger.ch

## SVIT ZÜRICH

**Sekretariat:** Siewerdstrasse 8, 8050 Zürich, T 044 200 37 80, svit-zuerich@svit.ch  
**Rechtsauskunft für Mitglieder:** Dr. Raymond Bisang, T 043 488 41 41, bisang@zurichlawyers.com

## KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER KUB

**Sekretariat:** Mittelstrasse 18, 8008 Zürich, T 044 210 40 59, info@kub.ch, www.kub.ch

## SCHWEIZ. SCHÄTZUNGS- EXPERTENKAMMER SEK

**Präsident und Geschäftsstelle:** Dr. David Hersberger, 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

20.05.14 Zürich  
27.08.14 Zürich  
13.-15.11.14 Klausur

### SVIT-Immobilien Forum

15.-17.01.15 Pontresina

### SVIT-Campus

19.-21.10.14 Pontresina

## SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

### Aargau

03.04.14 Stehlunch

08.05.14 Generalversammlung

### Basel

13.05.14 Generalversammlung, Hotel Les Trois Rois, Basel  
05.12.14 SVIT Niggi-Näggi

### Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB

04.03.14 Lunchgespräch, Au Premier  
11.03.14 Real Estate Symposium 2014, TRAF0 Baden

06.05.14 Lunchgespräch, Au Premier  
15.05.14 Generalversammlung  
08.07.14 Lunchgespräch, Au Premier  
09.09.14 Herbstanlass, Metropol, Zürich  
11.11.14 Lunchgespräch, Au Premier

### Bern

20.03.14 InfoMeet Anlass (für Bewirtschafter)  
15.05.14 InfoMeet Anlass (für Bewirtschafter und Vermarkter)  
19.06.14 Frühlingsanlass SVIT Bern  
11.09.14 Generalversammlung

### Schweizerische Schätzungs- experten-Kammer SEK

11.03.14 Real Estate Symposium 2014, TRAF0 Baden  
08.05.14 Generalversammlung  
14.05.14 Aufnahme-Assessment, Bern  
18.09.14 Valuation Congress 2014, Thun  
29.10.14 Aufnahme-Assessment, Bern

### Graubünden

27.03.14 Generalversammlung Intercontinental Davos

### Ostschweiz

21.-23.03. Immo Messe Schweiz, Olma-Halle 9, St. Gallen  
21.03.14 Immobilien-Vision Ostschweiz, Olma-Halle 9.2  
12.05.14 Generalversammlung

### Schweizerische Maklerkammer SMK

11.03.14 Real Estate Symposium 2014, TRAF0 Baden  
10.04.14 Mitgliederanlass, Laax  
22.05.14 Fördermitgliederanlass, Romanshorn  
16.10.14 Generalversammlung

### Romandie

22.05.14 Generalversammlung

### Solothurn

27.03.14 Frühstücks-Generalversammlung 2014  
03.06.14 Fachvortrag mit Lunch  
11.09.14 SVIT Day 2014  
20.11.14 Bänzenjass mit Fondue

### Ticino

30.01.14 Evento Credit Suisse Chiasso (La Relocation)  
23.05.14 Assemblée Generale, Morcote

### Zentralschweiz

16.05.14 Generalversammlung

### Zürich

06.02.14 Stehlunch  
06.03.14 Stehlunch  
21.-23.03. SVIT Immobilien-Messe, Kongresshaus Zürich

### SVIT FM Schweiz

11.03.14 Real Estate Symposium 2014, TRAF0 Baden  
03.04.14 Zertifizierter Objektmanager – Kompetenz-Check und Zertifizierung  
22.05.14 Facility Management Day 2014, Gut Bocken, Horgen  
19.09.14 Generalversammlung

### Fachkammer STWE SVIT

08.05.14 Generalversammlung, Zürich  
06.11.14 Herbstanlass, St. Gallen



# 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 Sirnach  
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.

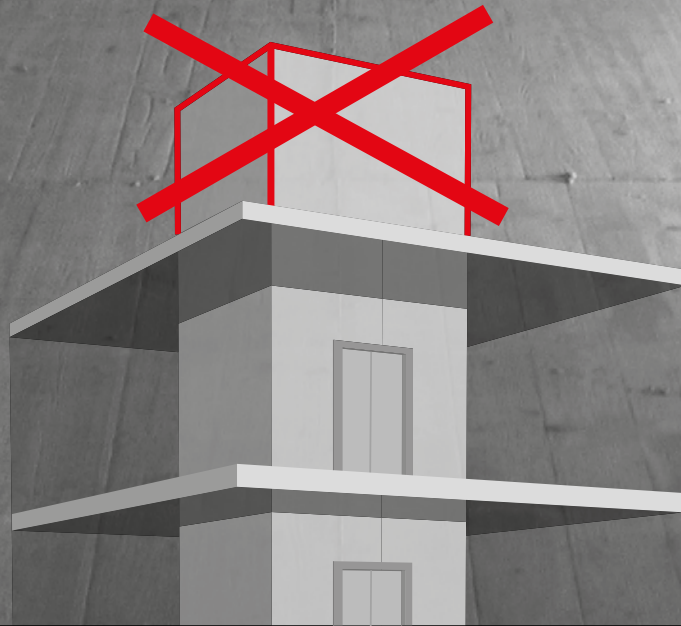


**\*BIRGIT TANCK**  
Die Zeichnerin und Illustratorin lebt und arbeitet in Hamburg.



# It's Magic

Der Lift ohne Dachaufbau.



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

# Ihre erste Adresse für eine langfristige Partnerschaft

**Keine leeren Versprechungen!  
ImmoScout24 bietet Ihnen  
einen transparenten Marktüberblick  
und berät Sie individuell.**

**Kontaktieren Sie uns**

**031 744 21 11 | [info@immoscout24.ch](mailto:info@immoscout24.ch)**

**IMMO**

**SCOUT 24**