

immobilia

MARTIN HELLER

ZUR STADTENTWICKLUNG
SEITE 4



IMMOBILIENPOLITIK. Marschhalt in der Raumplanungspolitik gefordert.....	08
IMMOBILIENWIRTSCHAFT. Wege für die Erdgeschossnutzung	24
IMMOBILIENRECHT. Streit um Fuss- und Fahrwegrechte	28

SPIEL MIT DEM FEUER



URS GRIBI
«In der Schweiz herrschen nicht annähernd vergleichbare Verhältnisse wie vor der US-Subprime-Krise.»

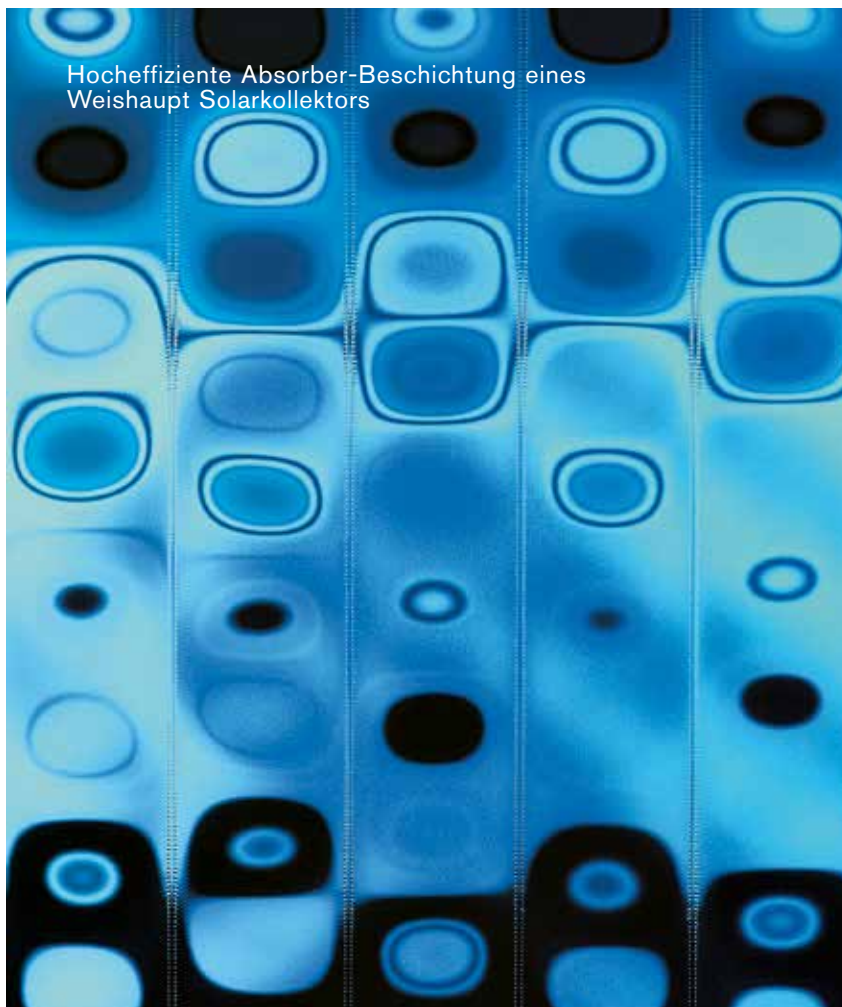
• **Wie viel Staat erträgt der Markt? Zugemutet wird ihm jedenfalls viel, wenn man die Pläne von Bundesrat und Verwaltung im Immobilienmarkt betrachtet. FINMA und Finanzverwaltung bereiten neue, einschneidende Massnahmen für die Vergabe von Hypotheken vor. Auf dem Verordnungsweg sollen die Banken gezwungen werden, die Zinsen massiv zu erhöhen. Als Basis könnte künftig der kalkulatorische Zins der Banken angewendet werden, was eine Verdoppelung der Zinslast bedeuten würde.**

Um ihre Forderungen zu untermauern, malen Nationalbank und Bundesbehörden in kräftigen Farben am Bild der zu platzen drohenden Immobilienblase. Die bisherigen Massnahmen zur Dämpfung der Nachfrage nach Wohneigentum und Hypokrediten seien zu wenig wirksam. Dem widersprechen die Banken vehement – und haben die Gespräche mit dem Bund vorerst auf Eis gelegt.

Braucht der Markt tatsächlich mehr Staat? Auf keinen Fall. In der Schweiz herrschen nicht annähernd vergleichbare Verhältnisse wie vor der US-Subprime-Krise. Die bereits eingeleiteten Massnahmen, etwa beim Einsatz von PK-Geldern für Wohneigentum, zeigen Wirkung. Die Banken haben insofern ihre Hausaufgaben gemacht, und es ist nachvollziehbar, dass sie den jüngsten Regulierungsplänen des Bundes die Gefolgschaft verweigern.

Die Förderung des Wohneigentums ist in der Verfassung verankert. Staatliche Eingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken. Gänzlich aufhören muss diese Schwarzmalerei, die Bund und Nationalbank seit Monaten betreiben. Unsicherheit herbeizubeschwören, ist keine taugliche Strategie, sondern ein Spiel mit dem Feuer. Und dabei kann man sich bekanntlich gehörig die Finger verbrennen.

Ihr Urs Gribi ●



Hocheffiziente Absorber-Beschichtung eines Weishaupt Solarkollektors

Die Kunst der Nachhaltigkeit

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

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

Das ist Zuverlässigkeit.

–weishaupt–



Brenner

Brennwerttechnik

Solarsysteme

Wärmepumpen



Martin Heller, Kulturunternehmer und künstlerischer Direktor der Landesausstellung Expo.02, im Gespräch (Foto: Urs Bigler).

FOKUS

- 04 «STADT IST EIN LEITTHEMA»**
 Professionelle Stadtentwicklung hilft, die Projektionen unserer Wünsche zu bündeln und zu konkretisieren, findet Kulturunternehmer Martin Heller im Interview.

IMMOBILIENPOLITIK

- 08 «MEHR AUTONOMIE FÜR DIE KANTONE»**
 Das UVEK hat für diesen Sommer das zweite Revisionspaket des Raumplanungsgesetzes angekündigt. Zu früh, findet Jakob Stark, Thurgauer Regierungsrat (SVP) und Präsident der Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz.
- 12 EWIGER ZANKAPFEL RAUMPLANUNG**
 Das teilrevidierte Raumplanungsgesetz ist seit dem 1. Mai in Kraft. Weil Rechtsunsicherheit entsteht, sind Gerichtsfälle vorprogrammiert.
- 13 KURZMELDUNGEN**

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

- 14 ONLINE BEDRÄNGT DEN VERKAUF IM LADEN**
 Der starke Zuwachs im Online-Handel bedrängt den stationären Detailhandel und damit den Markt für Verkaufsflächen – aber nicht alle Segmente gleich stark.
- 16 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT**
- 22 ABGELAUFENE INTERESSENTEN IN DEN MÜLL**
 «Kartei-Leichen in der Interessenten-Datenbank mitzuschleppen, lohnt sich nicht», sagt Lars Grosenick in seiner Kolumne.
- 24 WAS TUN MIT DEM ERDGESCHOSS?**
 Wie ein Erdgenoss genutzt wird, spielt eine grosse Rolle für den Wert der Immobilie, aber auch für die Entwicklung der umliegenden Gebiete.
- 26 REVITALISIERUNG IM SHOPPINGCENTER**
 In Deutschland wurde vor einigen Jahren bei rund der Hälfte aller Einkaufszentren ein erheblicher Bedarf an Revitalisierung ermittelt. In der Schweiz ist die Lage kaum anders.

IMMOBILIENRECHT

- 28 STREIT UM FUSS- UND FAHRWEGRECHTE**
 Fuss- und Fahrwegrechte werden regelmässig zeitlich unbeschränkt und sehr unbestimmt im Grundbuch eingetragen, was oft zu Rechtsstreitigkeiten führt.

MANAGEMENT

- 30 KAMPF GEGEN MOBBING – EINE MANAGEMENTAUFGABE**
 «Wenn ich mit Menschen über Mobbing rede, dann kennt jeder den Begriff. Kaum jemand, der nicht selbst betroffen war, hat aber eine Vorstellung, was Mobbing wirklich bedeutet», sagt Autor Christoph Bisel.

BAU & HAUS

- 34 FREIRÄUME IN DER AGGLOMERATION**
 Für die Lebensqualität sind Freiräume in der Agglomeration essentiell. Gerade hier geraten öffentliche Freiräume in Bedrängnis.
- 37 GUTE QUARTIERENTWICKLUNG TUT NOT**
 Das revidierte Raumplanungsgesetz bedingt eine bessere Quartierplanung und Umgebungsgestaltung ohne Abstriche an Grünflächen und Freiräumen.

IMMOBILIENBERUF

- 40 MIETEINNAHMEN – BASIS DER BEWERTUNG**
 Bei älteren Liegenschaften kommt es vor, dass die Mieten im Laufe der Zeit nicht angepasst wurden. Das hat einen erheblichen Einfluss auf den Liegenschaftswert.
- 42 PRÜFUNGSAUSSCHREIBUNGEN**
- 44 SEMINARE UND TAGUNGEN**
- 48 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN**

VERBAND

- 50 SVIT SOLOTHURN – AUFTANKEN IM ENERGY PARK**
 Die diesjährige Generalversammlung fand im Energy Park in Laupersdorf statt.
- 52 HOCH HINAUS AM SMK-MITGLIEDERANLASS**
 Die SMK hat ihre Mitglieder in Laax zum Mitgliedernanlass empfangen. Den Gästen wurde ein einmaliger Einblick in die Entwicklung der «Weissen Arena» gewährt.

MARKTPLATZ

- 53 PUBLIREPORTAGEN & PRODUKTE-NEWS**
- 58 BEZUGSQUELLEN REGISTER**
- 61 ADRESSEN & TERMINE**
- 62 ZUGUTERLETZT**
- 62 IMPRESSUM**

• **ZITIERT**



Wir haben zahlreiche Projekte in der Pipeline. Mit dem neu aufgenommenen Kapital aus dem Börsengang steigern wir unter anderem unsere Schlagkraft und werden unser bestehendes Portfolio nachhaltig weiterentwickeln.»

MARTIN DURCHSCHLAG

CEO der HIAG Immobilien Holding AG, Basel, zum geplanten Börsengang des Unternehmens.



● **BIOGRAPHIE**

MARTIN HELLER

(*1952 in Basel) ist Kulturunternehmer, Ausstellungsmacher, Kurator und Autor. Im breiten Publikum hat er sich erst als Direktor des Museums für Gestaltung Zürich und dann als künstlerischer Direktor der Schweizer Landesausstellung Expo.02 einen Namen gemacht. Als Inhaber und Geschäftsführer von Heller Enterprises mit Sitz in Zürich zeichnet er mitverantwortlich für zahlreiche Ausstellungen, Projekte und Publikationen in Deutschland, Österreich und der Schweiz. Von 2004 bis 2008 war Heller Verwaltungsrat der Vitra Holding AG, von 2005 bis 2010 Intendant von Linz 2009 Kulturhauptstadt Europas. Seither betreut er die Inhaltsplanung des Humboldt-Forums Berlin. Martin Heller lebt in Zürich und Berlin. ●

«STADT IST EIN LEITTHEMA»

Nach «Design» und «Medien» in den vorangegangenen Dezennien ist «Stadt» – so Kulturunternehmer Martin Heller – das aktuelle Leitthema unserer Gesellschaft. Professionelle Stadtentwicklung hilft, die Projektionen unserer Wünsche zu bündeln und zu konkretisieren.

Fotos: Urs Bigler

IVO CATHOMEN* ●

– Das Thema Stadtentwicklung zieht sich wie ein roter Faden durch Ihre jüngere Biografie. Was hat Ihr Kulturschaffen mit Stadtentwicklung zu tun?

– Während sich der Städtebau vor allem auf planerische und architektonische Aspekte fokussiert, ist Stadtentwicklung viel breiter zu verstehen. Städte stehen in ständiger Konkurrenz zueinander und wollen sich weiterentwickeln. Das ist mein Arbeitsfeld, das Gebautes ebenso einschliesst wie Mentalitätsfragen oder das kulturelle Angebot.

– Sehen Sie sich dabei als Begleiter oder Initiator?

– Der aktive Part beruht meistens auf einer Erhebung des Ist-Zustandes. Ich arbeite konkret mit den Vertretern von Städten auf ein Ziel hin – damals mit Bremen beispielsweise im Hinblick auf die Bewerbung als Kulturhauptstadt Europas 2010. Es geht dabei erst einmal nicht um die Programmierung eines Events, sondern darum, mit kulturellen Mitteln Stadtentwicklung zu betreiben. Ausgangspunkt sind verschiedene Fragen: Was hat eine Stadt zu bieten? Was weiss sie, über sich zu erzählen? Wie geht sie mit sich um? Auf die Bestandsanalyse folgt der Blick in die Zukunft: Was braucht eine Stadt? Wohin will sie? Diese Form der Stadtentwicklung nimmt mehrere Jahre in Anspruch.

ANZEIGE

Trockag
Wänn'z ums Trockne salt!

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

www.trockag.ch

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

Partner  



– Ist das nicht eine Elfenbeinturmarbeit?

– Mitnichten. Wir handeln immer an den Schnittstellen zwischen Politik, Wirtschaft, Behörden und Bevölkerung. Das Geld kommt in der Regel von der Politik. Sie erwartet dafür konkrete Ergebnisse. Das setzt eine intensive Kooperation und Auseinandersetzung mit Planern, Behörden und der Bevölkerung voraus. Im Konkreten wird es handfest. Zugleich braucht es Spielräume. In der Berliner Ausstellung «Realstadt – Wünsche als Wirklichkeit» haben wir deshalb 2010 für das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung viele städtische Projekte in Form von Modellen zusammengetragen. Hinter allen stand der Wunsch, die Lebensqualität in den betreffenden Städten zu verbessern. Viele deutsche Städte sind gebeutelt und von finanziellen Problemen geplagt. Aber gerade bei schmerzhaften Einschnitten in der Infrastruktur ist es wichtig, Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen.

– Wie bereitet man konkret eine Stadt auf ihre Rolle als Kulturhauptstadt vor?

– Durch die konsequente Verbindung von Aussen- und Innensicht. Linz war 2009 Kulturhauptstadt Europas. Der eigentliche, unterschiedlichste Aufgaben umfassende Arbeitsprozess hat bereits 2005 angefangen. Und noch heute, fünf Jahre nach dem Hauptstadtjahr, registrieren wir sorgsam, was sich bewegt hat. Eine nur scheinbar banale Herausforderung im Vorfeld war übrigens die damalige suboptimale Hotelinfrastruktur. Das beste Programm für eine Kulturhauptstadt nützt nichts, wenn das touristische Angebot nicht stimmt. Dabei mussten wir auch gegen eine Art gemütlichen Filz kämpfen. Mit positivem Ergebnis: Es konnten umfangreiche private Investitionen generiert werden.

– Macht die Interdisziplinarität den Reiz aus?

– Absolut. Ein illustratives Beispiel ist die Internationale Bauausstellung IBA Hamburg 2013 – keine Ausstellung im herkömmlichen Sinn, sondern ein Instrument der Stadtentwicklung für Hamburgs vernachlässigten Süden. Der Forschungsauftrag dabei lautete, Beiträge zur Stadt der Zukunft zu entwickeln: Wie

und wo wohnen, arbeiten, lernen und bewegen wir uns in 20 Jahren? Wie können Städte auf die Folgen des Klimawandels reagieren? Ich konnte das Projekt als Mitglied des Kuratoriums begleiten; es dauerte bis zur Präsentation insgesamt sieben Jahre und wird nun in Form der IBA Hamburg GmbH als Stadtentwicklerin weitergeführt.

– Stadtentwicklung orientiert sich aufgrund der öffentlichen Diskussion zwingendermassen am Realisierbaren. Bleibt noch Platz für Visionen?

– Unbedingt. Solche Projekte sind neben den realen finanziellen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen immer ein Stück Vision. Hamburg hat 100 Mio. EUR in die IBA gesteckt. Die Geschäftsführung hat damit über 800 Mio. EUR zusätzliche Investitionen generiert. Nicht nur in Wohnungen und Infrastruktur, sondern auch in Bildung und soziale Projekte. Platz hatte zudem ein Kulturprogramm mit zahlreichen Aktionen und Kreativwerkstätten, in dem sich nicht jeder Euro rechnen muss. Aber selbst ein solches Programm ist nicht «L'art pour l'art», sondern steht im Kontext einer übergeordneten Idee.

ANZEIGE

swiss
/// valuation group

Bewertung von Immobilienportfolios und Einzelobjekten

Swiss Valuation Group AG

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

Basel 061 301 88 00

Bern 031 331 80 22

Zürich 044 380 42 00





» **Stadtentwicklung ist ein Beschleunigungsprozess, in dem nachgeholt werden kann, was bisher verpasst wurde.»**

– Sie setzen sich der Kritik der Öffentlichkeit aus. Ist das nicht auch frustrierend?

– Mit der Expo.02 kam erstmals die Lust, mich bewusst zu exponieren. Exponieren heisst, Gegenwind zu haben, aber manchmal eben auch Rückenwind. Das macht die kulturelle Arbeit erst richtig relevant. Wenn sich Leute vehement äussern und die Medien draufhauen, so sind das auch Vitalitätszeichen. Das muss man aushalten können.

– Welchen Kontext hat für Sie die Expo 2027? Was soll sie ausstrahlen?

– Mich reizt die Aufgabe, den politischen Trägern zu helfen, ihr Grossprojekt in einem Land wie der Schweiz mit breiten demokratischen Rechten und spezifischen Entscheidungsstrukturen sinnvoll aufzugleisen. Die Expo ist ein geniales Format, weil es grossen Freiraum lässt. Die inhaltliche und architektonische Konkretisierung wird aber erst sehr zeitnah geschehen. Vergleichen wir den zeitlichen Abstand zur Ex-

» **Ist ein Wunsch legitim, weil er mein eigener ist? Man muss die Wünsche auf den Tisch legen, hinterfragen und Muster erkennen.»**

po 2027 mit damals, dreizehn Jahre vor der Expo.02, so wäre noch nicht einmal die Berliner Mauer gefallen. Wenn man sich vorstellt, welche Bedeutung solche weltpolitischen Ereignisse haben, dann sollen wir inhaltlich jetzt noch gar nicht so viel festlegen. Aber man muss den Boden vorbereiten.

– Was schwebt Ihnen vor?

– Die Grundidee erklärt sich stark aus der Geschichte der Landesausstellung heraus, aus der ebenso festlichen wie kritischen Auseinandersetzung mit dem eigenen Land und den eigenen Lebensgegebenheiten. Diese Aufgabe wird aktuell über einen ersten, international ausgeschriebenem Wettbewerb in einem Grundkonzept verankert. Dieses Konzept muss der nächsten Projektgeneration die Möglichkeit bieten, die Inhalte nach und nach so zu schärfen, dass

die Expo 2027 dieselbe Strahlkraft erhält wie ihre Vorgängerinnen – als Statement der darin aktiven Generation.

– Sie erwarten also einen positiven Schub wie durch die Expo.02?

– Ich bin ein nahezu bedingungsloser Befürworter der Landesausstellungen. Wenn dieses Format in der Schweiz nicht bereits seit über hundert Jahren Tradition wäre, könnte man weder das Parlament noch die Bevölkerung davon überzeugen, ein derartiges Risiko auch nur in Erwägung zu ziehen – alle Bedenkenträger hätten freie Bahn. Hinreisend ist dabei, wie die Landesausstellung, die ursprüngliche einen merkantilen, ökonomischen Hintergrund hatte, sich an jeweils andere Zeitbedingungen anpassen liess und neue Wirkungskräfte entfalten konnte. Zu diesem derart wandlungsfähigen Format und seinem Potential müssen wir Sorge tragen.

– Wenn Sie die Erfahrungen der Expo und der Stadtentwicklung herunterbrechen, was wären Ihre Empfehlungen an die Kommunen für deren Entwicklung?

– Wenn wir uns mit Fragen der Lebensqualität auseinandersetzen, kommen sofort mehrere Disziplinen ins Spiel. Es geht darum, unterschiedliche Perspektiven in einem überzeugenden Bild zusammenzufügen. Das entscheidende Stichwort heisst Beteiligung. Man muss mit den Leuten ins Gespräch kommen und die Kommunikation von Anfang an sehr ernst nehmen. Denn der Prozess der Veränderung nimmt sehr viel Zeit in Anspruch, und das überfordert viele Beteiligte – namentlich Nicht-Profis. Alle sind ungeduldig und wollen Resultate sehen. Wenn man ernsthaft einen Entwicklungsprozess in Gang bringen will, muss es deshalb auch kürzer getaktete Massnahmen geben. In einem inhaltlich ganz anderen Entwicklungsprojekt in Berlin habe ich eine Idee eingebracht, mit der situative Initiativen und Aktionen aufgesetzt werden können. Bei der langwierigen, sich über fünfzehn Jahre erstreckenden inhaltlichen Planung des neuen Humboldt-Forums waren die

Ermüdungserscheinungen mit Händen zu greifen. Darum haben wir eine Art befristetes Praxislabor geschaffen, das über kleine, rasche Projekte Kräfte entfaltet und vieles befreit. Es braucht neben dem Standbein ein Spielbein. Auf der Quartierebene kann man es genauso machen. Man muss auf dem Weg zum Ziel Schulen, Vereine, Unternehmen und die Bevölkerung aktivieren. Die Verwaltung tut sich oft schwer, sich den Privaten zu nähern. Und natürlich stehen meist keine freien Budgets zur Verfügung. Aber es braucht genau diese Freiräume, um situativ und kurzfristig Aktionen einleiten zu können.

– Budget für Unvorhergesehenes – das tönt nach Planungsschwäche...

– Genau darum ist mir der Unterschied zwischen Planung und Stadtentwicklung so wichtig. Entwicklung hat immer mit dem Unberechenbaren zu tun. Es geht darum, nach Motiven zu suchen und Bewegung zu ermöglichen. Stadtentwicklung ist nie zu 100% planbar. Eine städtische Budgetierung, die das berücksichtigt, ist kein Zeichen von Schwäche, sondern von Stärke.

– Ist Stadtentwicklung also im Kern ein Umgang mit Wünschen?

– So kann man es sehen. Das Zugestehen von Wünschen ist das eine. Das Nachfragen, ob ein Wunsch sinnvoll ist oder nicht, das andere. Denn natürlich gibt es auch kontraproduktive oder gar dumme Wünsche. Nehmen wir Zürich-West, wo wir uns jetzt befinden, als Beispiel. Hier wird durch die Neubebauung alles verschwinden, was ursprünglich den hybriden Reiz dieses Quartiers ausgemacht hat. Das wird viele enttäuschen. Wir müssen uns getrauen, den scheinbar rationalen Wunsch nach blosser Profitmaximierung und Arrondierung zu hinterfragen. Natürlich ist es schwierig, solchen Mechanismen entgegenzuhalten. Aber wir dürfen nicht vergessen: Das Ergebnis jeder Stadtentwicklung betrifft alle – zwangsläufig.



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

A close-up portrait of Jakob Stark, a man with dark curly hair, a mustache, and glasses, smiling. He is wearing a dark suit jacket, a light blue shirt, and a green and white striped tie. The background is blurred, showing green and red patterns.

«Mehr Autonomie für die Kantone»

Das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation hat für diesen Sommer das zweite Revisionspaket des Raumplanungsgesetzes angekündigt. Zu früh, findet Jakob Stark, Thurgauer Regierungsrat (SVP) und Präsident der Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK). Er fordert einen Marschhalt. Die Kantone und Gemeinden sollen erst die beschlossene Teilrevision umsetzen.

IVO CATHOMEN •

– Im Abstimmungskampf sind Sie als Befürworter für das revidierte RPG eingetreten, der Gewerbeverband und der SVIT dagegen. Nun wehren Sie sich gegen das Marschtempo. Standen Sie damals aus heutiger Sicht auf der falschen Seite?

– Nein, überhaupt nicht. Eine Korrektur in der Raumplanung war nötig. Wir müssen den Kulturlandverbrauch und die Zersiedelung bremsen. Mit dem Gesetz konnte die Landschaftsinitiative abgewendet werden, die uns ein 20-jähriges Bauzonen-Moratorium auferlegt hätte. Das war ein guter Kompromiss, den wir jetzt umsetzen müssen. Ich habe aber damals schon zu bedenken gegeben, dass uns in der Umsetzung

» Der Bund hat die Tendenz, zu stark einzugreifen. Föderalismus lebt davon, dass die Kantone Verantwortung übernehmen und der Bund Rahmenbedingungen setzt.«

heftige Diskussionen bevorstehen. Jetzt wirken andere Kräfte und Allianzen. Wir Kantone müssen uns gegen die Tendenz zur Zentralisierung wehren – und dagegen, dass das Fuder überladen wird.

– Letzteres war ja gerade ein Argument der Gegner...

– Wir müssen in der Schweiz aufpassen, dass wir Gesetze machen, welche die von der Bevölkerung wahrgenommenen Probleme lösen und die gleichzeitig umsetzbar sind. Wenn wir zu wenig oder einige Kantone nichts unternehmen, sehen wir uns mit Initiativen konfrontiert, die uns zu extreme Vorgaben machen – Stichwort: Zweitwohnungsinitiative und Landschaftsinitiative.

– Tendenz zur Zentralisierung: Höre ich da Kritik an der Bundesverwaltung?

– Es ist ganz genau so. Der Bund hat die Tendenz, zu viel regeln zu wollen, zu stark einzugreifen und die Hoheit der Kantone zu beschneiden. Es herrscht ein Mangel an Vertrauen in die Kantone. In der ursprünglichen Fassung der RPV war das offensichtlich. Darum haben wir Kantone diese in der Vernehmlassung intensiv kritisiert. Positiv ist hingegen, dass diesen Einwänden Rechnung getragen wurde. Viel Kontrollaufwand und eine intensive Berichterstattung wurden fallengelassen.

– Warum kommt jetzt Ihr Aufruf zu einem Marschhalt?

– Der Bundesrat hatte bereits früher angekündigt, ein zweites Revisionspaket des RPG vorzulegen. Es gab Signale, dass dies noch vor der Sommerpause geschehen soll. Dieses zweite Paket wird wesentlich umfangreicher sein. Mit dem ersten Paket unterliegen wir nun in der kantonalen Raumplanung einem 5-jährigen Moratorium. Die Kantone müssen ihr Raumkonzept überarbeiten und den Richtplan anpassen.

Das geht nicht von heute auf morgen und ist höchst anspruchsvoll. Es gibt nun Signale, dass der Bundesrat mit der Vernehmlassung für das zweite Paket wenigstens bis zum August zuwarten will. Ein Jahr später wäre im Interesse des geordneten Vollzugs besser. Sonst werden Fachleute, Politiker und Öffentlichkeit überfordert.

– Ist es realistisch, dass alle Kantone innerhalb von fünf Jahren rechtsgültige Raumkonzepte und Richtpläne haben?

Das ist realistisch. Freilich muss sich das Bundesamt für Raumentwicklung gut überlegen, wie es die Häufung der Genehmigungsverfahren bewältigen will. Es kann nicht sein, dass die Kantone ihren Teil fristgerecht erfüllen und dann ungebührlich lange auf einen Entscheid aus Bern warten müssen. Haben die Kantone ihren Teil

BAUSTELLE RAUMPLANUNG

Der Bundesrat hat die revidierte Raumplanungsverordnung (RPV) zum teilrevidierten Raumplanungsgesetz (RPG) am 1. Mai 2014 in Kraft gesetzt. Die Kantone haben nun fünf Jahre Zeit, ihr Raumkonzept und die Richtplanung anzupassen. Darauf werden voraussichtlich Revisionen der kantonalen Baugesetzgebung und der kommunalen Regelwerke folgen müssen. Nun möchte der Bund auch das bereits früher angekündigte zweite Revisionspaket des RPG an die Hand nehmen. Es geht darin um konkrete Vorgaben an den Richtpläneinhalt im Bereich Landschaft, um Aspekte von Energie, Ver- und Entsorgung sowie um das Bauen ausserhalb der Bauzonen.

getan, muss das Moratorium in nützlicher Frist wieder aufgehoben werden. Ich sehe aber durchaus eine heilsame Wirkung dieses Moratoriums, indem es beispielsweise zu einer inneren Verdichtung anregt.

– Aus einer Helikoptersicht mag das stimmen. Wie sieht es aber aus der Optik eines Landeigentümers punkto Verlässlichkeit der Behörden aus?

– Auch aus dieser Sicht ist das Moratorium vertretbar. Wir haben es zudem früh kommuniziert. Wenn man über die Einzonung eines Entwicklungsgebietes nachdenkt, so kann man getrost weiter planen. Denn der Prozess nimmt einige Jahre in Anspruch. Voraussetzung ist natürlich, dass sich mit dem neue Raumkonzept am Status eines Planungsgebietes nicht ändert.

– Die technischen Richtlinien wurden im März von der BPUK und vom UVEK verabschiedet. Haben die Berechnungsgrundlagen für die Baulandreserven Ihren Erwartungen entsprochen?

– Der Bundesrat hat sein Versprechen eingelöst, dass die BPUK die Richtlinien einsehen und verabschieden kann, bevor sie vom UVEK in Kraft gesetzt werden. Es war ein zentrales Anliegen, dass die Kantone bei ihren Entwicklungsszenarien Freiraum haben. Die Kantone wissen nun, ob Auszonungen erforderlich sind. Im Einzelfall sind die Szenarien aber noch zu hinterfragen.

– Auch in Bezug auf das obere Entwicklungsszenario im Kanton Thurgau?

– Wir haben dieses Thema unlängst an der Regierungsratssitzung diskutiert. Der Kan-

ANZEIGE

ZEITGEMÄSSE LEUCHTWERBUNG

INSTANDSETZUNG - UMBAU - NEUINSTALLATION

Unser Focus ist auf die LED-Technik und damit auf Energieeinsparung ausgerichtet. www.sommerfeld-ds.net



ton Thurgau hatte in den vergangenen Jahren ein überdurchschnittliches Wachstum. Aufgrund dessen fassen wir das Szenario

ves Szenario wählt und nach kurzer Zeit nachjustieren muss. Massgebend sind ein griffiges Raumkonzept und Anstrengun-

„ Wir müssen dem Zeitgeist widerstehen, heute zu beschliessen und morgen die Resultate sehen zu wollen. Raumplanung ist wie ein Tanker auf dem Meer mit langem Weg für eine Richtungsänderung. »

«hohes Wachstum» ins Auge und haben dies auch mit dem ARE so abgesprochen. Unser Ziel ist es, die Entwicklung klug zu steuern.

– Sie schöpfen also den Spielraum aus. Diese Möglichkeit wurde von den Umweltverbänden harsch kritisiert.

– Aus einer langfristigen Optik bringt es für eine geordnete Siedlungsentwicklung keinen Vorteil, wenn man ein zu defensives

gen zur Verdichtung. Hier gilt es auf kommunaler Ebene viel Arbeit zu leisten und untereinander zu koordinieren. Darin sehe ich den wesentlichen Gewinn des revidierten RPG.

– Werden Gemeinden ohne Weiteres auf ihre Entwicklungsmöglichkeiten verzichten?

– Das wird noch Überzeugungsarbeit brauchen. Wichtig ist der Dialog. Im Kanton

Thurgau kennen wir glücklicherweise den Weg über den Finanzausgleich. Klar, die Gemeinden werden nicht alle bloss Freude haben. Wir hatten an der Urne überall grosse Zustimmung zur RPG-Revision. Ich denke, dass auch die konkrete Umsetzung Rückhalt finden wird.

– Ein weiteres brennendes Thema sind die Entschädigungen für Auszonungen. Wie sieht das konkret aus?

– Auszonungen sind für den Kanton Thurgau kein vorrangiges Thema. Eine wichtige Zielsetzung des RPG ist, dass wir die Fehler der Vergangenheit nicht wiederholt. Vor zwei Jahren haben wir die Mehrwertabgabe eingeführt und vor kurzer Zeit erstmals ein paar Zehntausend Franken eingenommen. Dieses Geld können wir für raumplanerische Massnahmen einsetzen, beispielsweise zur Erneuerung oder zum Abbruch von Altbauten).

ANZEIGE

 ALL CONSULTING



Mit ALL CONSULTING und Abalmmo zur optimalen Immobilienbewirtschaftung.

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

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

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

ALL CONSULTING AG

9000 St.Gallen

Scheibenackerstrasse 2

www.all-consulting.ch

info@all-consulting.ch

Telefon 0848 733 733

ABACUS Gold-Partner

Ihr Vertriebspartner für

 **ABACUS**
business software

„ Wir können den Willen der Bürger nicht übergehen. Es braucht Geduld, Beharrlichkeit, Überzeugungskraft – und auf jeden Fall keine Schnellschüsse. »

• **BIOGRAPHIE**

DR. JAKOB STARK

(*1958) Studium an der Universität Zürich zum lic. phil. I und Dr. phil. I. Danach Inland- und Wirtschaftsredaktor bei verschiedenen regionalen und nationalen Zeitungen. Ab 1988 Ortsvorsteher Buhwil im Nebenamt und nach der Gemeindefusion ab 1996 vollamtlicher Gemeindegammann von Kradolf-Schönenberg. Im gleichen Jahr Wahl in den Grossen Rat und 2006 in den Regierungsrat, erst als Chef des Departements für Erziehung und Kultur und ab 2008 Chef des Departements für Bau und Umwelt. Er präsidiert seit 2012 die Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK). Jakob Stark wird Ende Mai das Departement für Finanzen übernehmen. ●



– Überbauungspflicht: Haben Sie das im Kanton ebenfalls schon thematisiert?

– Es ist für mich utopisch, einem Eigentümer die Überbauung aufzuerlegen. Das RPG bleibt dazu vage und überlässt es

rum, Ja oder Nein zu sagen. Unter den gegebenen Voraussetzungen mit der drohenden Landschaftsinitiative war es richtig, mich dafür einzusetzen. Schliesslich dürfen wir mit dem Ergebnis zufrieden

„ Das Unbehagen der Bevölkerung ist ein Nährboden für Entscheide wie dem Ja zur Zuwanderungs- und der Zweitwohnungsinitiative. Das müssen wir ernst nehmen. »

den Kantonen. Die Einführung auf kantonaler Ebene ist für mich nicht vordringlich. Ich möchte erst die Rückmeldungen aus den Gemeinden abwarten. «Wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt» heisst, dass die Gemeinden abwägen müssen. Es gibt andere, kooperative Instrumente.

– Sie haben eingangs gesagt, dass Sie heute vorbehaltlos Ja zum RPG sagen.

...Ja.

– Das kommt aber nicht sehr spontan.

– Hätte ich das Gesetz mitgestalten können, hätte ich das eine oder andere anders geregelt. Es ging aber nur noch da-

sein. Ich finde es übertrieben, wie die Umweltverbände auf die Verordnung reagiert haben. Gesetz und Verordnung werden deutliche Auswirkung auf die Siedlungsentwicklung entfalten, aber wir dürfen den Bogen nicht überspannen.

– Sie haben das zweite Paket angesprochen. Würden Sie sich genauso vorbehaltlos für diese Revision aussprechen wie für die erste?

– Materiell kann ich mich dazu nicht äussern. Dazu ist es noch zu früh. Auch dort soll auf Bundesebene nur festgelegt werden, was national geregelt werden muss. Alles andere ist Sache der Kantone. Wir

haben überdies immer noch einen Vorstoss im Parlament für ein nationales Baugesetz hängig. Dagegen müssen wir Kantone und die Bau- und Immobilienwirtschaft uns zur Wehr setzen. Die Kompetenzen für die Bauvorschriften müssen bei den Kantonen bleiben, zur Harmonisierung haben wir die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB geschaffen. ●

• **KOSTENLOSE ABENDVERANSTALTUNG**

REVISION DES RAUMPLANUNGSGESETZES – FOLGEN FÜR DIE IMMOBILIENBRANCHE

Die Revision des RPG kann gewichtige Folgen für Grundeigentümer und Immobilienentwickler haben und bringt viele juristische Fragestellungen mit sich. Die SVIT Swiss Real Estate School möchte mit einer Abendveranstaltung den Mitgliedern und interessierten Kreisen die Möglichkeit geben, einen Überblick über die verschiedenen Revisionsvorhaben und deren Stand zu erhalten und sich über die wichtigsten Punkte der RPG-Revision zum Thema (Zer-)Siedlung zu informieren.

19.05.2014 Hotel Schweizerhof, Bern

27.05.2014 Hotel Marriott, Zürich

06.06.2014 Hotel Hilton, Basel

Jeweils 17.30 – 20.30 Uhr

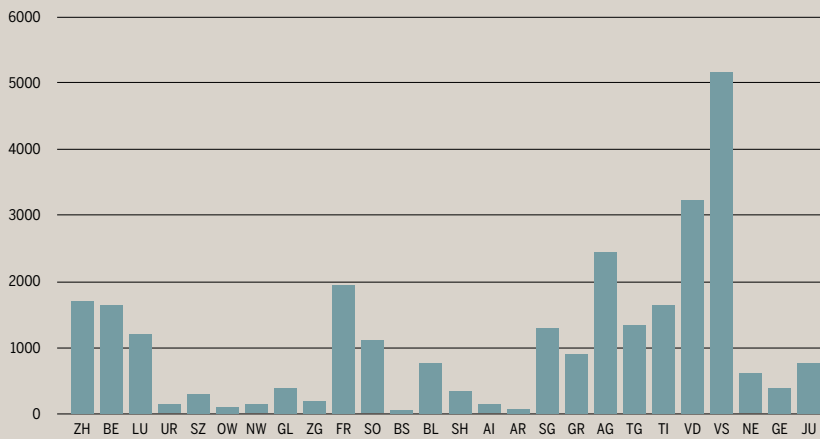
Info und Anmeldung unter: www.svit-sres.ch

Ewiger Zankapfel Raumplanung

Das teilrevidierte Raumplanungsgesetz ist seit dem 1. Mai in Kraft. Die Kantone müssen nun die Umsetzung forcieren. Weil Rechtsunsicherheit entsteht, sind Streitigkeiten und Gerichtsfälle programmiert.

GESCHÄTZTE ÜBERSCHÜSSIGE BAULANDRESERVEN (HA, BIS 2030)

Quelle: B.S.S. / Gmünder et al. 2011; Fahrländer Partner 2008, Grafik: Econlab 2012



Rechts: Gemeinde Igis GR (Foto: wikipedia).

SIMON HUBACHER*

KANTONE SIND GEFORDERT. Ziele der revidierten Bestimmungen, die im März 2013 vom Volk angenommen wurden, sind ein sorgsamer Umgang mit dem Boden, Bauzonen massvoll festzulegen und kompakte Siedlungen. Dörfer und Städte sollen nach innen weiter entwickelt werden, beispielsweise durch verdichtetes Bauen, das Schliessen von Baulücken oder die Umnutzung von Brachen. Die Umsetzung der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) verantworten die Kantone. Sie müssen nun in ihren Richtplänen aufzeigen, wie die Entwicklung nach innen erfolgen wird.

Konkret wird das neue RPG in verschiedenen Kantonen zu beträchtlichen Rückzonen von Bauland in die Reserve- oder Landwirtschaftszone führen. Im Zentrum steht dabei die Berechnung der angemessenen Bauzonenkapazität. Überdimensionierte Bauzonen müssen auf den voraussichtlichen Bedarf der nächsten fünfzehn Jahre reduziert werden. Wer den Bedarf einer Gemeinde bestimmt und auf welcher Grundlage dies geschieht, bleibt den Kantonen überlassen. Absehbar ist, dass Rechtsunsicherheit entsteht und sich die Eigentümer der betroffenen Flächen zur Wehr

setzen werden. Langwierige Gerichtsverfahren und hohe Entschädigungsforderungen sind zu erwarten.

Berechnungen gehen davon aus, dass die Hälfte aller Kantone durch das teilrevidierte RPG gezwungen ist, einen beachtlichen Teil ihrer aktuellen Bauzonen aufzugeben. Besonders stark betroffen sind die fünf Kantone Wallis, Jura, Tessin, Solothurn und Thurgau. Im Vorfeld der RPG-Abstimmung war denn auch von «bodenrechtlichen Zwangsregulierungen» die Rede. Befürchtet wird zudem, dass es mit einer derart restriktiven Raumplanung nicht mehr möglich sein wird, die notwendigen Wohnflächen für die stetig wachsende Bevölkerung zu gewährleisten. Gemäss dem Bund wird die Bevölkerung bis 2060 auf zwischen 9 und 11,3 Mio. Personen ansteigen.

BAULAND FEHLT. Die Denkfabrik Avenir Suisse hält in einer Studie fest, dass beim Bauland als zentrale wirtschaftliche Ressource Angebot und Nachfrage räumlich tatsächlich auseinander klaffen. In peripheren, schlecht erschlossenen Lagen herrscht eine Überdimensionierung, während an zentralen Lagen Bauland fehlt. Deshalb

wäre eine Verschiebung von Bauzonen ökonomisch wünschenswert. Avenir Suisse schlägt einen Mechanismus zum Abtausch von Eigentumsrechten vor, mit einer Mehrwertabschöpfung bei Einzonungen und

ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN RPG

Anpassung der kantonalen Richtpläne (räumliche Entwicklung, Grossprojekte, Zeitablauf, Mittel usw.)

Muss innerhalb der kommenden fünf Jahre erfolgen und vom Bund bewilligt werden.

Siedlungen

Die Kantone müssen weiterführende Aussagen zur Grösse und Verteilung der Siedlungsfläche, Erschliessung, Verdichtung etc. machen.

Bauzonen

Bis zur Genehmigung des Richtplans durch den Bundesrat dürfen Bauzonen nicht vergrössert werden. Falls die Richtplananpassung nicht innerhalb fünf Jahren erfolgt ist, sind keine Neueinzonungen mehr möglich.

Mehrwertabgabe

Die Kantone haben fünf Jahre Zeit, um die im RPG festgelegte Mehrwertabgabe auszugestalten.

NEUE BESTIMMUNGEN

Solaranlagen

In Bau- und Landwirtschaftszonen brauchen Solaranlagen auf Dächern keine Baubewilligung mehr, sondern sind bloss noch einer Meldepflicht unterstellt. Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung bleiben bewilligungspflichtig.

Pferdehaltung

Neu können sowohl landwirtschaftliche Gewerbe als auch kleine bäuerliche Betriebe neben den eigenen Pferden auch Pensionspferde halten. Das landwirtschaftliche Gewerbe darf hierfür auch Reitplätze erstellen. Reithallen in der Landwirtschaftszone sind nach wie vor untersagt. Bauliche Massnahmen in kleineren bäuerlichen Betrieben für die Haltung von Pferden sind in Zukunft erlaubt – vorab in bestehenden Bauten und Anlagen. Auf eine zahlenmässige Beschränkung der Anzahl hobbymässig gehaltener Pferde wird künftig verzichtet.

ANZEIGE



www.visualisierung.ch

Kompensationen bei Rückzonungen. Zudem soll der Rückzonungsprozess (und damit auch die Kosten) zeitlich über ca. 30 Jahre erstreckt werden, um keine Härtefälle zu produzieren – und weil sich damit ein Teil der Problematik durch den Bauzonenverbrauch von selber lösen würde.

Das teilrevidierte RPG sieht nun vor, dass die Richtplanrevision innert fünf Jahren in den Kantonen bereinigt und vom Bundesrat genehmigt sein muss. Die Kantone sollen bei Einzonungen für den Ausgleich, beispielsweise von Rückzonungen, mindestens 20 % des Mehrwerts abschöpfen. Bis zur Genehmigung der angepassten kantonalen Richtpläne durch den Bundesrat sind die Kantone verpflichtet, die Schaffung neuer Bauzonen zu kompensieren. Davon ausgenommen sind insbesondere solche für dringend benötigte, öffentliche Infrastrukturen (beispielsweise ein Kantonsspital).

» **Raumplanung ist nicht Selbstzweck und darf nicht nur planen, behindern und verbieten.»**

JEAN-RENÉ FOURNIER, SGV

HÖHERE WOHNKOSTEN. Verschiedene Organisationen, darunter auch der SVIT Schweiz, hatten sich im Abstimmungskampf gegen eine Mehrwertabschöpfung, wie sie im Gesetz vorgesehen ist, ausgesprochen. Sie wird fällig bei Grundstücken, die aufgrund einer Neueinzonung oder Umzonung eine Wertsteigerung erfahren. Auch sogenannte Planungsmehrwerte sind künftig abgabepflichtig: Bei der Überbauung eines Grundstücks oder bei dessen Veräusserung muss der Eigentümer dem Staat mindestens 20% des realisierten Mehrwerts abliefern. Es ist absehbar, dass Eigentümer die Abgabe auf die Mieter abwälzen werden. Sie könnten zusätzlich zu einer Verteuerung der Wohnkosten – also zu höheren Mieten – führen.

BERN

NEIN ZU «MÜHLEBERG VOM NETZ»

Der Regierungsrat und der Grosse Rat des Kantons Bern empfehlen den Stimmberechtigten, die Initiative «Mühleberg vom Netz» am 18. Mai abzulehnen. Die Initiative sei überholt, weil die BKW AG ohnehin bereits beschlossen habe, das Kraftwerk 2019 stillzulegen.

LUZERN

LUZERN LANCIERT SOLARJAHR 2014

Der Kanton Luzern startet sein Solarjahr 2014. Mit diversen Aktivitäten und Initiativen sollen Unternehmen und Bevölkerung für die Möglichkeiten der Solarenergie sensibilisiert werden. Als erster Schwerpunkt des Aktionsjahres wird ein Solarpotentialkataster aufgeschaltet.

WAADT

JA ZUR ANPASSUNG DER HANDÄNDERUNGSGESTEUER

Im Kanton Bern soll die Handänderungssteuer beim Erwerb von selbstbewohnten Liegenschaften im Wert von bis zu 800 000 CHF abgeschafft werden. Dies sieht eine Vorlage des Grossen Rates vor, die am 18. Mai 2014 zur Abstimmung gelangt. Der Kanton müsste dadurch jährlich auf rund 25 Mio. CHF an Einnahmen verzichten.

BREITE FRONT GEGEN LAVAUX III

Der kantonalen Volksinitiative «Sauer Lavaux III» stellt sich im Kanton Waadt eine breite Front entgegen. Politiker von links bis rechts lancieren

die Kampagne für den Gegenvorschlag zur Initiative von Franz Weber. Über die Volksinitiative und den Gegenvorschlag stimmt das Waadtländer Stimmvolk am 18. Mai ab. Franz Webers Volksinitiative will den Landschaftsschutz noch weiter ausdehnen und keinerlei Bautätigkeit in der geschützten Zone mehr erlauben.

SCHWEIZ

EINWANDERUNGSINITIATIVE MIT NEGATIVEM EINFLUSS

Eine Umfrage unter den Mitgliedern der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) in der Schweiz zeigt, dass die Masseneinwanderungsinitiative negativen Einfluss auf den Immobilienmarkt im Inland hat. In der Umfrage, die durch RICS Schweiz im April bei ihren Mitgliedern durchgeführt worden ist, zeigt sich, dass 64% einen negativen Effekt auf den Immobilienmarkt erwarten. 14% haben Kunden, die als Folge der Abstimmung bereits heute von Investitionen in der Schweiz absehen, 26% hielten fest, dass ihre Kunden bezüglich Schweizer Investments im Moment unsicher seien.

ST. GALLEN

SCHNEESPORTZENTRUM IN DER OSTSCHWEIZ

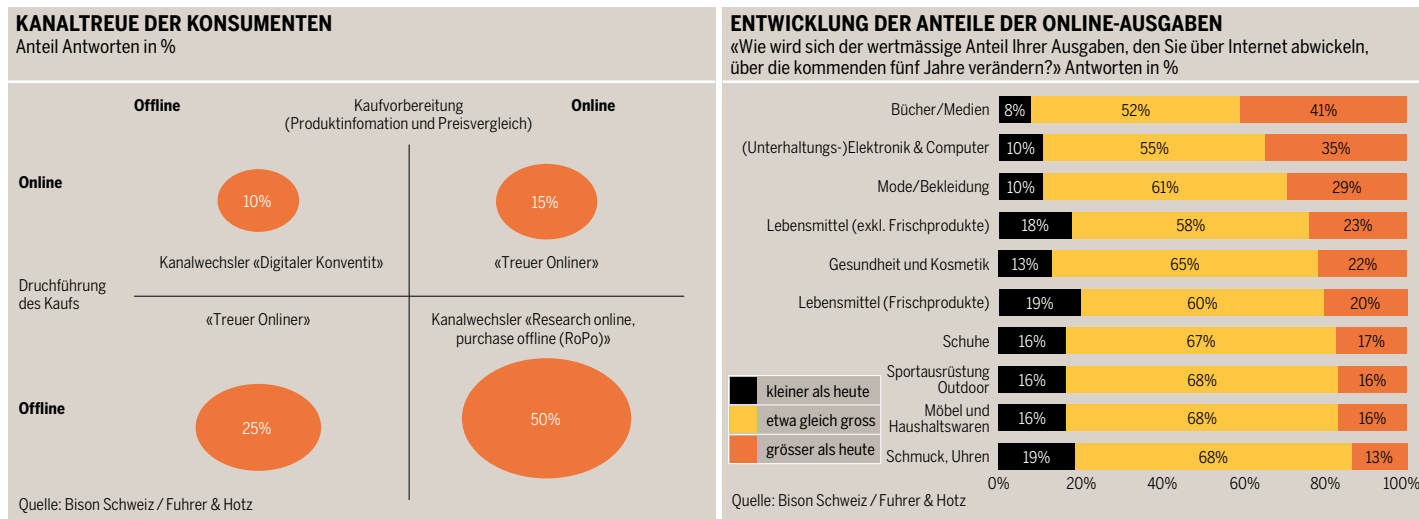
Toggenburg Tourismus, die Gemeinden Wildhaus-Alt St.Johann und Nesslau und der Kanton St.Gallen haben entschieden, die Kandidatur Wildhaus für das Nationale Schneesportzentrum zurückzuziehen. Dieser Verzicht zugunsten der Kandidatur Lenzerheide ermöglicht eine Bündelung der Kräfte, damit das Nationale Schneesportzentrum in die Ostschweiz kommt.



*SIMON HUBACHER
Der Autor ist Verantwortlicher Relations des SVIT Schweiz

Online bedrängt Offline

Der starke Zuwachs im Online-Handel bedrängt den stationären Detailhandel und damit den Markt für Verkaufsflächen – aber nicht alle Segmente gleich stark. Vermieter sollten sich besser heute als morgen auf den Wandel einstellen.



60% der Konsumenten sind «kanaltreu», wickeln also den ganzen Kaufprozess online oder offline ab.

RED. ● **STARKER ZUWACHS.** Während der Detailhandelsmarkt Schweiz zwischen 2008 und 2012 mit einem Umsatzwachstum von 1,3% nahezu stagnierte, legte das Volumen im Online- und Versandhandel gemäss GfK von 4,65 auf 5,9 Mrd. CHF um 23% zu. Gemäss dem «E-Commerce-Report» Schweiz 2013 könnte in den kommenden Jahren rund 20% des hiesigen Detailhandelsumsatzes in den Online-Kanal abwandern und damit einen Teil der Bestandesflächen obsolet machen.

Unter der Annahme, dass der Sättigungsgrad des Online-Handels rund 20% des Gesamtmarkts beträgt, ist angesichts eines heutigen Anteils von 6% weiterhin ein robustes Wachstum zu erwarten. Die wesentlichen Treiber sind ein zunehmender Kostendruck sowie der Siegeszug mobiler Endgeräte. Bequemlichkeit, preisliche Wettbewerbsvorteile sowie uneingeschränkte Ladenöffnungszeiten sprechen viele Menschen an.

Doch ein wachsender Online-Handel führt nicht zwingend zum Flächenabbau im gleichen Ausmass, vielmehr verändert sich das Anforderungsprofil an die Nutzungsflächen. Online-Händler eröffnen Showrooms und Abhol-Stationen oder erzielen Zusatzverkäufe im Ladengeschäft. Verkaufsflächen für eine Click-&-Collect-Strategie bedürfen grösserer Nebenflächen und besserer Anlieferbarkeit. Im Bereich Heimelektronik (28% des Schweizer Online- und Versandhan-

dels) werden zurzeit 18% der Käufe online getätigt. Interessanterweise erzielen Elektronikhändler zwischen 30 und 50% ihres Online-Umsatzes mit Abholkunden. Der Anteil der Selbstabholer ist seit Jahren stabil und gründet im Bedürfnis, die Ware so rasch wie möglich in Empfang zu nehmen.

LADEN PLUS ONLINE. Entscheidend ist auch, ob und wie der stationäre Handel mit den Online-Kanälen verknüpft werden kann. Aus einer Multicrosschannel-Studie geht hervor, dass die Bevölkerung unabhängig von Produkten und Branchen ihre Einkäufe zu 75% bevorzugt in einem realen Laden tätigt. Die meisten von ihnen, oder in der Gesamtbetrachtung die Hälfte aller Schweizer Konsumenten, informieren sich aber vorab online über die entsprechenden Angebote und Preise. Die damit verbundenen sogenannten «Web-to-store»-Effekte sind heute wesentlich grösser als die Abflüsse ins Internet über «Store-to-Web»-Effekte. Letztere kommen dadurch zustande, dass sich Konsumenten im Laden informieren, dann aber übers Web einkaufen und somit den physischen Verkaufspunkt gewissermassen als Showroom «missbrauchen».

Eine Detailbetrachtung macht deutlich, dass diese sogenannten «Digitalen Konvertiten» primär aus Männer jeden Alters bestehen. Rund zwei Fünftel der Bevölkerung bezeichnen sich derweil als kanaltreu und wickeln den gesamten Ein-

kaufprozess vorzugsweise ausschliesslich Offline (25%) oder Online (15%) ab.

Der Blick in die Zukunft macht deutlich, dass die Digitalisierung im Handel insbesondere bei Büchern/Medien und bei Elektronik-Kleingeräten weiter fortschreiten wird. Die Konsumenten beabsichtigen, den wertmässigen Anteil ihrer Online-Ausgaben in den kommenden fünf Jahren insbesondere in jenen Produktkategorien zu erhöhen. Aber auch im Bekleidungsbereich sowie bei Gesundheits- und Kosmetikartikeln muss mit einer überdurchschnittlich starken Abwanderung ins Netz gerechnet werden. In den sechs übrigen untersuchten Marktsegmenten scheinen sich derweil die jeweiligen anteilmässigen Mehr- und Minderausgaben im Internet etwa die Waage zu halten.

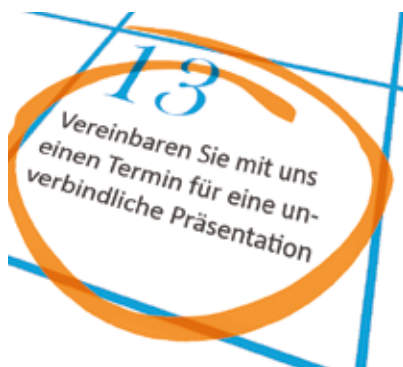
Der Grossteil aller Konsumenten erwartet von ihren bevorzugten Händlern sogenannte Multicrosschanneling-Dienstleistungen. Dazu gehört beispielsweise die Möglichkeit, bei einem Händler online bestellte Produkte auf Wunsch im Laden abholen zu können («click and collect») oder die aktuell gültigen Preise online abfragen und sich einen Überblick verschaffen zu können, in welcher Verkaufsstelle der gewünschte Artikel vorrätig ist. ●

Quelle: Credit Suisse – Swiss Issues Retail Outlook, Januar 2014; UBS Real Estate Focus – Immobilienmarkt Schweiz 2014, Januar 2014.



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**), und natürlich auch für Tablets und Smartphones optimiert!

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

SCHWEIZ**KEINE ENTWARNUNG DER SNB**

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) blickt auch drei Monate nach Erhöhung des sogenannten antizyklischen Kapitalpuffers weiterhin mit Sorge auf die Entwicklung am Immobilienmarkt. «Basierend auf den bis anhin für das 1. Quartal 2014 verfügbaren Daten lässt sich aus unserer Sicht nach wie vor keine Entwarnung geben», sagte SNB-Präsident Thomas Jordan an der Generalversammlung von Ende April in Bern.

BÜROIMMOBILIEN-INDEX LEICHT VERBESSERT

Der UBS Swiss Office Space Investment Index steht gemäss Mitteilung der Grossbank von Mitte April bei -0,74. Bei Direktinvestitionen in Büroflächen ist damit nach Ansicht der UBS-Ökonomen weiterhin erhöhte Vorsicht geboten. Der Index habe sich gegenüber dem Vorjahr jedoch leicht verbessert. Denn bei einem anhaltend hohen Wirtschaftswachstum von über 2% und etwas zurückhaltender Projektierung von neuen Büroflächen dürfte sich der Angebotsüberhang bis 2016 nicht weiter verschärfen. Dennoch muss in den nächsten Jahren noch mit leicht fallenden Mieten gerechnet werden. Direktinvestitionen in Büroflächen haben sich relativ zu alternativen Immobilienanlagen nochmals verteuert. So liegen die Dividendenrenditen der Immobilienaktien bei 4,4% und der stabileren Immobilienfonds bei 3% und damit über den aktuellen Anfangsrenditen von Büroflächen an Toplagen von unter 3%.

HEV ZÜRICH VON GENOSSENSCHAFT ZUM VEREIN

An der Generalversammlung von Mitte April haben die Mitglieder des Hauseigentümerverbands Zürich der Umwandlung von einer Genossenschaft in einen Verein zugestimmt. Ebenfalls klar gutgeheissen wurde die Umwandlung der Genossenschaftsorgane in Vereinsorgane: Vorstand, Präsident und Revisionsstelle wurden einstimmig wiedergewählt.



Dr. Christian Steinmann,
Präsident HEV Zürich

MEHR SCHLICHTUNGSFÄLLE

Bei den paritätischen Schlichtungsbehörden wurden im zweiten Halbjahr 2013 16 304 Schlichtungsverfahren eingeleitet. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2013 sind dies 1976 Neueingänge mehr. 6812 Verfahren aus dem Vorsemester waren noch hängig. Zu behandeln waren damit insgesamt 23 116 Verfahren. Im zweiten Semester 2013 wurden 14 407 Fälle erledigt. 8709 Fälle waren Ende 2013 noch pendent. Eine Einigung zwischen den Parteien (Vergleich, Klageanerkennung oder Klagerückzug) wurde in 7310 Fällen erzielt. Dies entspricht einem Anteil von 50,7% der erledigten Verfahren. Bei 2009 Verfahren wurde eine Nicht-

einigung festgestellt, was zur Erteilung einer Klagebewilligung führte (13,9%).

WOHNEIGENTUMSPREISE ERNEUT GESTIEGEN

Gemäss Fahrländer Partner sind die Preise für Wohneigentum im 1. Quartal erneut gestiegen. Eigentumswohnungen legen im Quartalsvergleich landesweit um 2,7% zu, während der Anstieg bei den Einfamilienhäusern mit 1,7% deutlich moderater ausfiel. Im Vorjahresvergleich wurden Eigentumswohnungen in allen Segmenten rund 5% teurer. Bei den Einfamilienhäusern ist das Bild weniger homogen. Während das untere Segment über 5% zulegen, war bei den gehobenen EFH im selben Zeitraum ein Preisrückgang von 0,7% zu beobachten. Am stärksten legten die Regionen Zürich und Ostschweiz zu (7,3% bzw. 7,1%).

HEMIGATE-MIETINDEX STEIGT

Die Angebotsmieten sind im März um 0,45% gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr resultiert ein Anstieg von 2,37% Prozent. Der homegate.ch-Index «Schweiz» steht bei 112,2 Punkten. Im Monatsvergleich erhöhten sich die Angebotsmieten im Kanton Zürich um 0,70% (im Jahresvergleich: 3,67%), im Kanton Bern um 0,46% (2,64%) und im Kanton Luzern um 0,52% (2,39%).

BRAUNWALD TREIBT PLÄNE FÜR MUSIKHOTEL VORAN

Die Stiftung Hotel und Konzertsaal Braunwald verstärkt

die Bemühungen um das geplante Musikhotel nach Plänen des renommierten Architekten Peter Zumthor in Braunwald. Eine raumplanerische Expertise soll aufzeigen, wie das Gebiet im Rubschen umgezont werden kann, um so den Weg frei zu machen für den Bau des Hotels in der heutigen Landwirtschaftszone. Parallel dazu wird ein neues Konzept für den Verkehr in Braunwald erarbeitet. Hierfür rechnen die Verantwortlichen mit hohen Subventionen des Bundes.

WIPSWISS GEHT IN DIE WESTSCHWEIZ

Wipswiss, die neue Vereinigung für weibliche Führungskräfte der Schweizer Immobilienbranche, lanciert ihre Präsenz in der Westschweiz. Am 15. Mai 2014 stellt sich das Netzwerk erstmals in Lausanne vor, nachdem das Netzwerk seit Januar 2014 in der Deutschschweiz präsent ist. Wipswiss wurde Ende Januar in Zürich ins Leben gerufen. Über 150 Frauen der Immobilienwirtschaft nahmen an der Eröffnungsveranstaltung teil und haben ihr Interesse an diesem Netzwerk ausgedrückt.

ZAHL DER NEUANSIEDLUNGEN SINKT

Nachdem die Kantone im Jahr 2012 einen starken Rückgang bei der Ansiedlung von ausländischen Unternehmen zu verzeichnen hatten, haben sich die Zahlen im Jahr 2013 weiter reduziert. Insgesamt liessen sich im vergangenen Jahr 298 Firmen aus dem Ausland nieder, das sind 5%weniger als 2012.

PERSONEN

INTERSHOP WÄHLT DIETER MARMET

Die Generalversammlung von Intershop Holding AG von Anfang April hat Dieter Marmet zum Präsidenten des Verwaltungsrats gewählt. Die GV beschloss im Weiteren die Herabsetzung des Aktienkapitals von 21 auf 20 Mio. CHF.

tungsräte wurden für ein weiteres Amtsjahr bestätigt. Dr. Beat Schwab wird neues Mitglied des Verwaltungsrats.



Hannes Wüst

NEUE LEITUNG POM+ IN BASEL

pom+ stellt seine Niederlassung in Basel unter eine neue Leitung. Ab sofort wird Reto Cajacob den Standort Basel leiten. Der dipl. Elektroingenieur FH und IMBA ist seit rund 17 Jahren aktiv in der Facility-Management-Branche in unterschiedlichen Führungsrollen tätig. Bei Johnson Controls zeichnete er sechs Jahre als Head Business Development Schweiz und Key Account Manager für Industrieunternehmen in der Nordwestschweiz verantwortlich.

UNTERNEHMEN

ORASCOM MIT SCHWÄCHEREM ERGEBNIS

Orascom Development hat infolge gesunkener Umsätze, in geringerem Umfang kapitalisierter Finanzierungskosten, der Abwertung des Ägyptischen Pfunds sowie verschiedener Einmaleffekte einen Nettoverlust von 157,8 (im Vorjahr: 97,3) Mio. CHF erzielt. Der Umsatz ging um 18,5% auf 221,4 Mio. CHF zurück.

BONAINVEST WÄCHST UM 40%

Die Bonainvest Holding AG hat das Geschäftsjahr mit einer Bilanzsumme von 239,8 Mio. CHF abgeschlossen, was gegenüber dem Vorjahr einem Wachstum von 39,6% entspricht. In drei Kapitalerhöhungen flossen der Immobiliengesellschaft neue Eigenmittel von insgesamt 38,7 Mio. CHF zu, womit das Eigenkapital auf 151 Mio. CHF angestiegen ist. Die Mittel wurden zum weiteren Ausbau des Portfolios verwendet. So hat Bonainvest 2013 zwei neue Immobilienprojekte in Aarberg und Luterbach gestartet und



Reto Cajacob

ZUG ESTATES: HANNES WÜEST WIRD PRÄSIDENT

An der Generalversammlung der Zug Estates Holding AG haben die Aktionäre Hannes Wüest zum neuen Präsidenten des Verwaltungsrats gewählt. Alle zur Wiederwahl vorgeschlagenen Verwal-



ABAIMMO
business software

Software-Gesamtlösung für das Immobilienmanagement

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

www.abacus.ch

ABACUS
business software

in drei Grundstücke in Kilchberg, Hausen und Ecublens investiert. Der Bestand an Liegenschaften im Bau stieg im Geschäftsjahr von 93,6 auf 140 Mio. CHF, während der Bestand an Renditeliegenschaften von 18,4 auf 24,1 Mio. CHF zunahm.

PUBLIGROUPE VERKAUFT PUBLICITAS

Die PubliGroupe konzentriert sich auf die Entwicklung des digitalen Geschäfts und auf Wachstumsmärkte. Sie veräussert ihr historisches Kerngeschäft durch den Verkauf der Publicitas AG an Aure-

lius, ein an der Börse München gehandeltes Unternehmen. Die PubliGroupe ist selbst Ziel eines Übernahmeversuchs: Die Mediengruppe Tamedia AG hat Mitte April eine Voranmeldung für ein öffentliches Kaufangebot für die PubliGroupe SA eingereicht. Die Voranmeldung sieht ein Angebot von 150 CHF je PubliGroupe-Aktie vor. Mit der Übernahme will Tamedia ihre Position im Verzeichnissgeschäft dank local.ch weiter stärken. Das gleiche Ansinnen hat die Swisscom. Sie hat ebenfalls ein Angebot für die 49% an local.ch eingereicht. 51%

befinden sich bereits im Besitz von Swisscom.

ESPACE REAL ESTATE IN GEORDNETEN BAHNEN

Die Espace Real Estate Holding hat 2013 insgesamt 49,6 Mio. CHF in Erwerb, Neubau und Planungen investiert. Eine Liegenschaft wurde erworben, saniert und grösstenteils neu vermietet. Espace tätigte drei Arrondierungskäufe. Drei sanierungsbedürftige kleinere Wohnliegenschaften wurden verkauft, da deren Sanierungsaufwand zu hoch und das Renditepotenzial zu gering waren. Der Erfolg aus Neubewertung war wie in der Vergleichsperiode leicht negativ und betrug 0,6 Mio. CHF. Dank des insgesamt tieferen Liegenschaftsaufwandes verbesserte sich der Liegenschaftserfolg um 1,3% auf 23,8 (im Vorjahr: 23,5) Mio. CHF. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften stieg wegen Erst- und Neuvermietungen auf 13,1% (10,2%).

mals erhöht. Dieser übersteigt erstmals die Grenze von 4 Mio. CHF und beträgt 4,18 Mio. CHF. Hauptverantwortlich dafür sind ein aktives Portfoliomanagement, zukunftsgerichtete Entwicklungsprojekte und eine intakte Gesamtmarktsituation. Der Liegenschaftsbestand konnte im vergangenen Jahr um 12 Mio. CHF auf 161,16 Mio. CHF gesteigert werden.

EMISSION VON UBS «SIMA» ÜBER RUND 330 MIO. CHF

Die Fondsleitung des Immobilienfonds «UBS Sima» hat eine Kapitalerhöhung um rund 330 Mio. CHF angekündigt. Ziel ist die Gewinnung zusätzlicher Mittel für die Akquisition von Bestandesimmobilien, die Finanzierung von Neubauprojekten und die Rückführung von Fremdfinanzierungen.

NEUER STANDORT VON UPC CABLECOM IN DER ROMANDIE

Um ihre Präsenz in der Romandie zu stärken, hat upc cablecom einen neuen Standort festgelegt. Die Büros mit rund 100 Mitarbeitenden werden von Yverdon nach Renens verlegt. In Yverdon verbleiben technische Anlagen, ausserdem wird der Service-Point in der Innenstadt weitergeführt. Der Umzug ist für den Spätsommer 2014 geplant.



Neuer Standort in Renens



Dr. Christoph M. Müller, Präsident des Verwaltungsrates (links), und Theodor F. Kocher, Vorsitzender der Geschäftsleitung

GUTES GESCHÄFTSJAHR FÜR CASA-INVEST RHEINTAL

Die Rheintaler Immobiliengesellschaft CasaInvest Rheintal AG hat im Geschäftsjahr 2013 den Gewinn noch-

ANZEIGE

WERBEMEDIEN-PRODUKTION

Erhöhen Sie Ihren Umsatz mit einem professionellen Auftritt und passend gestalteten Kommunikations-Werkzeuge.

Wir verstehen, was Ihre Kunden lesen und sehen wollen, und setzen dies entsprechend um:

- Prospekte
- Kundenmagazine
- Messeauftritte
- Texte + PR
- Inserate
- Web-Sites
- Datenblätter
- Videoproduktionen
- Multimedia



IMOBERSTEGPARTNER MARKETING

Klostergut 4
8252 Altparadies
052 654 30 65

info@imoberstegpartner.ch
www.imoberstegpartner.ch

HIAG IMMOBILIEN PLANT BÖRSENGANG

Mitte April hat die in Basel domizillierte Arealentwicklerin HIAG Immobilien Holding AG den Börsengang im 2. Quartal 2014 angekündigt. Im Rahmen des geplanten Börsengangs werden den Investoren neue wie auch bestehende Aktien angeboten. Die auf die Entwicklung und langfristige Nutzung von ehemaligen Industriearealen spezialisierte HIAG Immobilien-Gruppe entwickelt als Eigentümerin in enger Abstimmung mit den Standortgemeinden ehemalige Industrieareale. Das Portfolio der HIAG Immobilien umfasst an 38 Standorten eine Landfläche von insgesamt 2,4 Mio m², davon sind 1,4 Mio m² als Bauland eingezont.



Martin Durchschlag, Geschäftsführer HIAG Immobilien

ZÜBLIN VERABSCHIEDET SICH

Der Verwaltungsrat der Züblin Immobilien Holding hat Anfang April beschlossen, das Portfolio auf Deutschland und Frankreich zu fokussieren und die Schweizer Immobilien zu verkaufen. In diesem Zusammenhang soll den Obligationären der 4%-Anleihe, deren Laufzeit bis 20. Juli 2015 dauert, voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2014 ein Angebot zum vorzeitigen Rückkauf ihrer Obligationen unterbreitet werden. Der Verkauf der nicht stra-

tegischen Liegenschaften in Deutschland und den Niederlanden ist weiter fortgeschritten, macht jedoch eine erneute Wertkorrektur notwendig. Züblin rechnet per 31. März 2014 gemäss ungeprüften, vorläufigen Zahlen mit einem Konzernverlust von 65 Mio. CHF, davon 16 Mio. CHF ohne Einfluss auf den Net Asset Value (NAV).



Züblin-Liegenschaft an der Holbeinstrasse 22/30, Zürich

MOBIMO BEGIBT 200-MILLIONEN-ANLEIHE

Die Mobimo Holding AG hat Ende April eine festverzinsliche Anleihe über 200 Mio. CHF mit einer Laufzeit von 7 Jahren begeben. Mit den zufließenden Mitteln sollen bestehende, kurzfristige Finanzverbindlichkeiten abgelöst und laufende Projekte sowie die allgemeine Geschäftstätigkeit finanziert werden, teilt Mobimo mit.

PROJEKTE

IMPLENIA BAUT STADTQUARTIER IN YVERDON

In Yverdon entsteht im 13 630 m² grossen Gebiet zwischen Avenue Haldimand, Rue Saint-Roch und Rue de l'industrie ein neues, verdichtetes Stadtquartier. Der von Thibaud-Zingg Architekten konzipierte Gestaltungsplan zur Umnutzung des bestehenden Areals wurde im Oktober 2013

genehmigt. Implemia hat das Projekt zusammen mit dem Projektträger entwickelt und realisiert nun im Auftrag verschiedener Bauherren als Totalunternehmerin eine Überbauung mit insgesamt fünf Gebäudekörpern. Diese werden dereinst Platz für 205 Wohnungen, 86 Studentenwohnungen sowie für Büro- und Gewerbeflächen bieten.



Visualisierung des neuen Quartiers in Yverdon.

GRUNDSTEINLEGUNG FÜR FÖRRLIBUCK TERRASSEN

In Anwesenheit der Projektbeteiligten sowie der künftigen Bewohnern wurde in Zürich-West der Grundstein des Projektes Förrlibuck Terrassen gelegt. Auf dem Areal entstehen bis Herbst 2015 total 49 Eigentumswohnungen. Die Förrlibuck Terrassen sind ein Projekt von Halter Entwicklungen in Zürich.

INSTANDSETZUNG VON KONGRESSHAUS UND TONHALLE

Vertiefte Analysen haben ergeben, dass die beiden Häuser für die umfassende Instandsetzung ab Mitte 2017 für zweieinhalb bis drei Jahre geschlossen werden müssen. Mit Unterstützung der Stadt suchen die Tönhalle-Gesellschaft und die Betriebsgesellschaft Kongresshaus Zürich AG nach Möglichkeiten für eine provisorische Lösung, um einen

reduzierten Konzert- und Kongressbetrieb zu ermöglichen. Nachdem der Gemeinderat der Erhöhung des Projektkredites für die Instandsetzung von Tonhalle und Kongresshaus Anfang Dezember 2013 deutlich zugestimmt hatte, wurden die Projektierungsarbeiten weiter vorangetrieben.

HELVETIA ERNEUERT WOHNUNGEN IN KREUZLINGEN

Helvetia saniert ab Herbst 2015 ihre Liegenschaft an der Bachstrasse 17 in Kreuzlingen. Die 50 Wohnungen sowie die Gewerbeflächen werden während den folgenden eineinhalb Jahren im Umfang von 20 Mio. CHF komplett erneuert. Damit gewährleistet Helvetia in Kreuzlingen langfristig ein attraktives Angebot an preiswerten Mietwohnungen.



Visualisierung der sanierten Liegenschaft in Kreuzlingen.

SPATENSTICH FÜR WOHNÜBERBAUUNG IN AMRISWIL

An der Kreuzlingerstrasse 21a bis 21d in Amriswil errichtet die Fundamenta Real Estate AG fünf Mehrfamilienhäuser. Es entstehen 63 Wohnungen im mittleren Preissegment sowie eine Tiefgarage mit 87 Parkplätzen. Ausführende Baufirma ist die Allreal. Die Wohnungen sollen im Herbst 2015 bezugsbereit sein.

SANIERUNG AUF DEM JUNGFRAUJOCH ABGESCHLOSSEN

Nach gut zehnmonatiger Bauzeit ist das Gletscherrestaurant auf dem Jungfrauoch Anfang Mai wieder eröffnet worden. Mit der Sanierung haben die Jungfrauobahnen rund 11 Mio. CHF investiert. Kernstück der Sanierung ist die neu entstandene Fassadenfront aus Glas, die über zwei Stockwerke einen freien Blick auf den Aletschgletscher bietet. Die Generalplanung oblag der Universal Gebäudemangement AG.



Neue Fassade am Gletscherrestaurant.

GRUNDSTEIN FÜR 161 GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN



Visualisierung des Neubaus Höngg-Brombach

Anfang April haben Vertreter der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg den Grundstein für die Wohnüberbauung «Wohnen im Stadtblick» gelegt. Die bestehende Siedlung mit vormals 95 Wohneinheiten verschiedener Grössen umfassen, die

sich auf fünf Häuser verteilen. Zur Wohnüberbauung gehören nebst einer Tiefgarage für die Mieter auch ein Kindergarten, eine Kinderkrippe sowie ein Coop-Geschäft. Der Baustart erfolgte im Oktober 2013. Die Generalunternehmerin HRS Real Estate AG realisiert das Projekt in zwei Etappen.

VERANSTALTUNGEN

HINTER DIE KULISSEN DES SIHL CITY

Ende März konnte das Zürcher Einkaufs- und Freizeitcenter Sihlcity seinen siebenjährigen Geburtstag feiern. Mit der steigenden Besucherfrequenz haben sich auch die Anforderungen an das Gebäude und dessen Infrastruktur verändert und die in der Planungsphase projektierten Massnahmen wurden auf die Probe gestellt. Am Dienstag, 20. Mai 2014 lädt CRB seine Mitglieder sowie alle Interessierten zur 52. Generalversammlung ins Hotel Marriott nach Zürich ein. Im Vorfeld der Veranstaltung zeigen drei ausgewiesene Fachleute am Beispiel des Einkaufs- und Freizeitcenters Sihlcity auf, welche Herausforderungen mit dem planungs- und baubegleitenden Facility Management verbunden sind. Infos: www.crb.ch.



INTERNATIONAL

ANSTIEG DES JLL-MIETPREISINDEX

Der europäische Mietpreisindex für Büroliegenschaften von JLL ist im 1. Quartal gegenüber dem Vorquartal um 1,1% gestiegen und verzeichnete erstmals seit zwei Jahren eine positive Entwicklung im Jahresvergleich (+0,9%).

DEUTSCHE MIETER SIND BEI WOHNUNGS- SUCHE WÄHLERISCH

Deutschlands Mieter sind anspruchsvoll bei der Auswahl ihres neuen Heims. Sie wohnen gerne mittendrin und doch im Grünen: Für 52% ist eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zum Einkauf sowie zu Schulen, Kindergärten und Krankenhäusern sehr wichtig. Gleichzeitig jedoch legen 49% grossen Wert auf ein ruhiges Wohnumfeld mit wenig Verkehrslärm. Das sind Ergebnisse einer bevölkerungsrepräsentativen Studie der TAG Immobilien AG gemeinsam mit der TU Darmstadt. Dazu wurden 1000 Mieter in Deutschland befragt.

BUNDESBÜRGER DENKEN AN IHRE ERBEN

Die Bürger in Deutschland sehen in vermieteten Immobilien kein Spekulationsobjekte. Sie denken beim Kauf zuallererst an die eigenen Nachkommen. Dies gilt gerade auch für die jungen Deutschen zwischen 18 und 34 Jahren. 54% würden sich für den Erwerb einer Anlageimmobilie entscheiden, damit die Erben davon profitieren können. Bei den über 55-Jährigen nennen nur 47%

dieses Motiv als Grund. Das ergab eine repräsentative Studie von anlageimmobilien.de. Dazu wurden 2000 Bürger in Deutschland befragt.

IMMOBILIENBEWERTUNG NACH ÖKOLOGISCHEN KRITERIEN

Ende März hat ein Konsortium aus Immobilienexperten und Spezialisten in nachhaltigem Bauen in Brüssel das neue EU-Projekt Renovation Value lanciert, das die Energieeffizienz stärker in den Immobilienbewertungsprozess einbeziehen will. Die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) hat das Projekt gemeinsam mit dem Karlsruher Institut für Technologie (KIT) als akademischem Partner entwickelt. RICS und KIT sind Teil eines Konsortiums, gemeinsam mit dem schwedischen Entwickler Skanska, dem Immobilienberatungsunternehmen CBRE, dem holländischen Bewertungsunternehmen Troostwijk, der staatlichen polnischen Agentur für Energieeffizienz NAPE, dem Politecnico Milan sowie dem Brüsseler Unternehmen Business Solutions Europa.

CITIGROUP ZAHLT IN RECHTSSTREIT

Mit einer Zahlung von 1,1 Mrd. USD hat die Citigroup einen Rechtsstreit mit einer Investorengruppe um faule Immobilienkredite beigelegt. Damit werde eine «bedeutende Altlast aus der Finanzkrise» geregelt, hiess es in einer Erklärung. Für das laufende Quartal ergebe sich daraus ein Verlust von rund 100 Mio. USD für die Citigroup. Die 18 Investoren wurden von derselben Anwaltskanzlei vertreten, die

Anfang des Jahres bereits einen Milliardenvergleich mit der Bank of America ebenfalls wegen des Verkaufs fauler Kreditpakete erzielt hatte. Im Januar 2014 akzeptierte die Bank of America die Zahlung von 8,5 Mrd. USD an eine Investorengruppe.

STEIGENDE PREISE IN ITALIEN

In vielen Regionen Italiens sind die Angebotspreise für Ferienimmobilien seit 2008 gestiegen, in Südtirol beispielsweise um 24%. Teurer ist nach wie vor die Toskana mit Häuserpreisen von durchschnittlich 3823 EUR pro Quadratmeter.



ENERGIEAUSWEISE OBLIGATORISCH

Seit dem 1. Mai 2014 gelten in Deutschland neue Informationspflichten für Vermieter und Verkäufer bezüglich der Energieeffizienz von Immobilien. Potentielle Käufer oder Mieter sollen sich anhand des Energieausweises ein Bild über den energetischen Zustand eines Gebäudes machen können. Der Energieausweis soll Transparenz auf dem Immobilienmarkt hinsichtlich der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden schaffen. Vermieter und Verkäufer von Immobilien müssen bei Besichtigungen einen Ener-

gieausweis vorlegen und bestimmte Energiekennwerte bereits bei der Bewerbung nennen.

HERZOG & DE MEURON BAUEN SPITAL IN DÄNEMARK

Die Basler Architekten Herzog & de Meuron haben den Zuschlag für das international ausgeschriebene Spital-Neubauprojekt «North Zealand Hospital Hilleroed» in Dänemark erhalten. Das nördlich von Kopenhagen geplante Akutkrankenhaus soll Ende 2020 in Betrieb genommen werden. Der zusammen mit den dänischen Architekten Vilhelm Lauritzen Architects entwickelte Entwurf umfasst eine Fläche von 124 000 m² und soll für rund 660 Patienten Platz bieten. Herzog & de Meuron setzte sich gegen gesamthaft sechs zum Wettbewerb eingeladenen Architekten durch.



Visualisierungen des Spitals

FIRMENNACHRICHTEN? FÜHRUNGSWECHSEL? PROJEKTE?

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

Quorum

Software

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

.net

Software

Stowe

Verwaltung

DMS

Portfolio

Makler

Internet

www.quorumsoftware.ch

«ABGELAUFENE» INTERESSENTEN WANDERN IN DEN MÜLL

• «Tausend vorgemerkte Kunden» als Akquisitionsspruch beim Einkauf mag ziehen. Die bestehende Kartei allein hilft jedoch im Verkauf oft nicht weiter, wenn die Interessenten schon längst gekauft oder gemietet haben – oder ihre Vorstellungen vor geraumer Zeit den finanziellen oder lokalen Rahmenbedingungen anpassen mussten. Was tun? Kartei-Leichen im Keller lassen – oder die automatische Müllabfuhr losschicken?

Als Softwarehersteller werden wir immer wieder um Datenübernahmen von Datenbanken anderer Hersteller gebeten. Technisch bereitet die Übertragung keine Schwierigkeiten. Aber welchen Sinn macht es, Kartei-Leichen vom einen in das andere System zu übertragen? Immobilienkäufer und -mieter, die umziehen, lassen doch auch nicht vom Spediteur ihren vollen Keller von der einen Wohnung in den Keller einer anderen Wohnung räumen, um dann wieder nichts zu finden. Systematische Müllabfuhr macht Sinn, nicht nur bei Wohnungs- und Softwarewechseln, sondern grundsätzlich und ständig.

Oberstes und einziges Ziel ist es, Qualität zu erzeugen. Wie kann ohne viel Aufwand die Interessentenkartei schlank, beweglich und effizient gestaltet werden, damit sauber selektiert werden kann und wertvolle Beraterzeit für reife Interessenten bleibt?

Eine Klassifizierung hilft. Das, was oben in den Verkaufstrichter hineinkommt, sind die Kontakte. Ein Kontakt ist eine Adresse, die für einen oder mehrere Immobilieninteressenten aus dem Angebot steht. Kontakte sind die oberste Stufe im Vertriebstrichter. Ein Kontakt wird zur Adresse ohne Bedeutung für den Verkaufsprozess, wenn sechs Wochen nichts damit passiert. Dann wird er systematisch von der automatischen Müllabfuhr in die Tonne geschmissen. Deaktiviert kann man es auch nennen.

Ein Kontakt mit einer vollständigen Adresse und einem konkreten Suchprofil, welche Immobilie warum zu welchem Preis gesucht wird, ist der Interessent. Ein Interessent verliert seinen Status, wenn er über vier Wochen keinen telefonischen oder sonstigen persönlichen Kontakt gegeben hat. Er fällt zurück in den Status Kontakt.

Die dritte Stufe im Trichter, die die letzte Stufe vor dem Verkaufsabschluss darstellt, ist der ernsthafte Interessent. Ein ernsthafter Interessent entsteht aus einem Interessenten, mit dem es innerhalb der vergangenen vier Wochen mindestens zwei persönliche Termine (z. B. Besichtigung, Arbeitstermine) gegeben hat. Das, was unten aus dem Trichter herauskommt, ist der Kunde. Eine Kunde wird zum Kunden, indem er eine Rechnung bezahlt. Eine andere Möglichkeit, Kunde zu werden, gibt es nicht.

Softwaresysteme können die beschriebenen Einstufungen automatisch vornehmen und so mehr Übersicht über die Aktivitäten schaffen. Der Vermittler muss keine Entscheidung treffen, um die Spreu vom Weizen zu trennen. Der Vorteil liegt im konsequenten Fokus und im Mut, sich zu konzentrieren. Das bedeutet Freude, weniger Stress und vielleicht sogar mehr Erfolg. Klarheit und Effizienz werden dadurch geschaffen, dass alle Gruppen im Vertriebstrichter zielge-

recht bearbeitet werden. Erst alle ernsthaften Interessenten, dann die Interessenten. Kontakte können mit automatischen Methoden wie Kundenzeitschrift, Mailing, Newsletter etc. gepflegt und somit professionell bis zu ihrer Reife begleitet werden. Kunden sollten regelmässig mit in den Empfehlungsprozess eingebaut werden. •



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



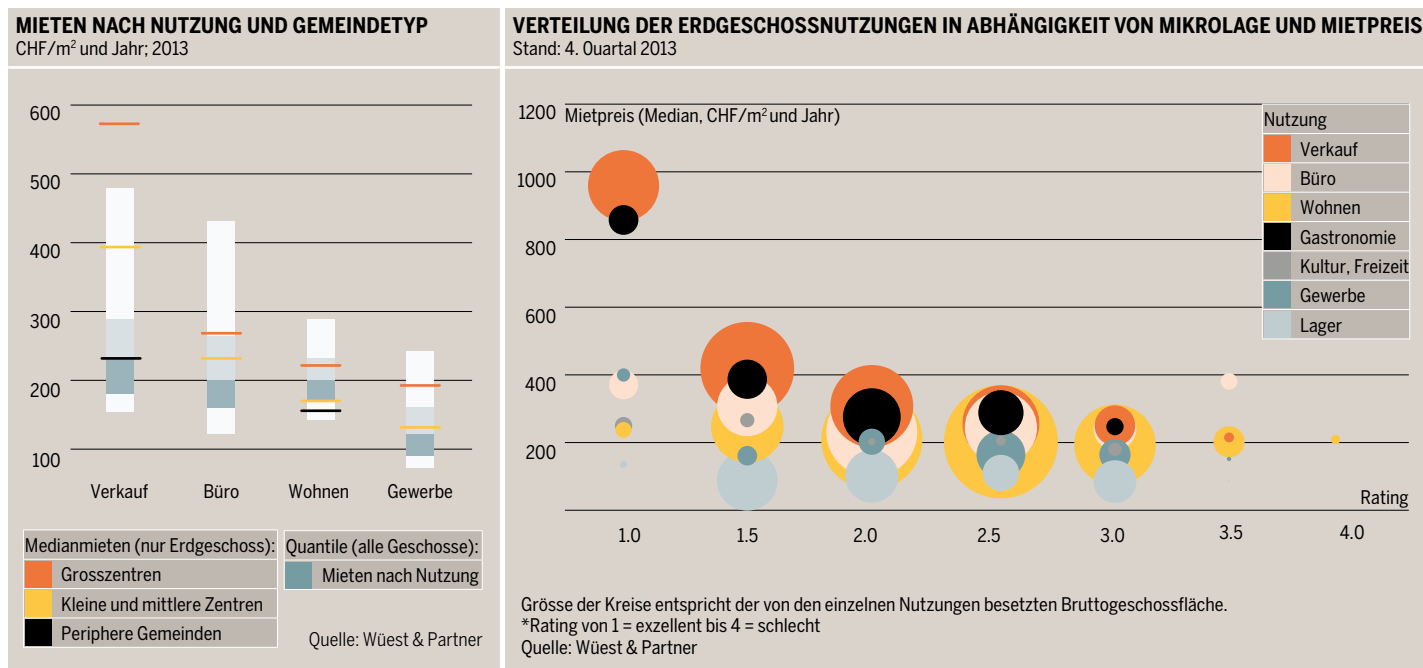
Als Immobilienbewirtschafter/in Objekte mit langer Geschichte und grosser Zukunft betreuen?

Unsere Mitarbeitenden bewältigen jeden Tag abwechslungsreiche Aufgaben und betreuen ein stetig wachsendes Immobilienportfolio. [sbb.ch/immojobs](https://www.sbb.ch/immojobs)



Was tun mit dem Erdgeschoss?

Wie ein Erdgeschoss genutzt wird, spielt eine wichtige Rolle für den Wert der Immobilie, aber auch für die Entwicklung der umliegenden Gebiete. Das Erdgeschoss kann, je nach Lage, Nutzung und Typologie, ein Treiber der Rentabilität oder eine Bremse sein.



Je nach Lage und Nutzung ergeben sich stark unterschiedliche Mietzinseinnahmen.

RED. ●

PARTERRENUTZUNG. Für Immobilieneigentümer stellt sich regelmässig die Frage, welche Parterrenutzung sich für welches Gebäude eignet. Die Zuweisung einer passenden Nutzung ermöglicht nicht nur eine hohe Ausnutzung des Grundstücks, sondern auch die Steigerung des Mietertragspotenzials und damit des Marktwerts der gesamten Liegenschaft. Je weniger Geschosse ein Gebäude aufweist, desto bedeutsamer werden die Erträge durch das Erdgeschoss für die Gesamteinnahmen.

Das Besondere an Erdgeschossen ist zudem, dass sie einen direkten Einfluss auf die umliegenden Gebäude beziehungsweise auf das Quartier haben. Deshalb existieren bezüglich ihrer Nutzung oft unterschiedliche Interessen, die vielfach in Konflikt zueinander stehen.

UMFANGREICHE UNTERSUCHUNG. Wüest & Partner hat rund 8000 Mietverträge von Gebäuden mit mindestens drei Geschossen unter dem Blickwinkel der Erdgeschossnutzung untersucht – mit aufschlussreichen Ergebnissen. An den Orten, an denen verschiedene Erdgeschossnutzungen infrage kommen, orientiert sich der Immobilieneigentümer in

erster Linie am erzielbaren Mietpreisniveau oder am Marktwert pro Quadratmeter Nutzung. Dabei steht die Wirkung des Parterres auf das gesamte Gebäude im Fokus. Die Untersuchungen zeigen, dass sich die Art der Erdgeschossnutzung in der Regel nicht nachweislich auf die weiteren Nutzungen innerhalb der Liegenschaft auswirken.

Je nachdem, wie sich die Ausgangslage in Bezug auf das Umfeld und das Gebäude präsentiert, eignet sich die eine Nutzung mehr und die andere weniger. Diese Ausgangslage wird von vier Faktoren definiert:

- Zonenrechtliche Bestimmungen und andere relevante Regulierungen
- Qualität der grossräumigen Lage (Makrolage), inklusive der Nähe zu den grossen Arbeitszentren
- Qualität der kleinräumigen Lage (Mikrolage), inklusive der Passantenströme und der Art der Erdgeschossnutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft
- Eigenschaften und Beschaffenheit der Liegenschaft.

DIE BEDEUTUNG DER KLEINRÄUMIGEN UMGEBUNG. Die kleinräumige Ausgangslage ist insbesondere durch die Nutzungen in

unmittelbarer Distanz bestimmt. So hebt beispielsweise das Vorhandensein von Dienstleistungsanbietern und von öffentlichen Treffpunkten die Mietpreinsniveaus der umliegenden Erdgeschossnutzungen an. Entscheidend ist dabei der Mix dieser Nutzungen. Sie sollen sich ergänzen und nicht konkurrenzieren, so, dass andere Gebäude aus den gemischten Nutzungen von Nachbarliegenschaften einen ökonomischen Vorteil ziehen können. Damit sich dieser Vorteil jedoch auswirken kann, ist eine gewisse kritische Masse an unterschiedlichen Parterrenutzungen notwendig. Und wenn die Gehdistanzen zwischen den betroffenen Gebäuden zu lang sind, funktioniert das Biotop-artige Wirkungsgefüge unter den Erdgeschossnutzungen ebenfalls nicht. Sofern es die Bauordnung zulässt, ist dann die Nutzung durch Wohnen die typische Lösung.

DIE BEDEUTUNG EINES MAGNETS. Damit Erdgeschossnutzungen Anziehungskraft ausüben können, müssen Menschen Gründe haben, um überhaupt dorthin zu gehen. Diesbezüglich kommt den unterschiedlichen Magneten eine grosse Rolle zu. Sie übernehmen in ihrer Funktion dieselbe Rolle wie die Ankermieter in Shoppingcentern, indem sie Menschen

als Privatpersonen oder als Arbeitskräfte dazu veranlassen, einen gewissen Ort aufzusuchen. Sie sind also oft die Auslöser für erhöhte Passantenfrequenzen.

DIE BEDEUTUNG DER LIEGENSCHAFT. Neben dem unmittelbaren Umfeld ist auch die Liegenschaft selbst entscheidend für die passende Erdgeschossnutzung. Dabei spielt in erster Linie die Zugänglichkeit eine Rolle. Oft eignen sich Wohnflächen dann für die Nutzung, wenn eine klare Trennung zwischen dem öffentlichen und dem privaten Raum besteht, denn so lässt sich die Privatsphäre der Bewohner schützen. Umgekehrt ist ein freier Zugang für die meisten Verkaufsflächen unabdingbar. Darüber hinaus wird die Art der Erdgeschossnutzungen direkt beeinflusst durch die Grösse der fraglichen Nutzflächen.

DIVERGIERENDE ANSPRÜCHE. Abhängig davon, wie sich die beschriebenen Faktoren in einem konkreten Fall präsentieren, entscheidet sich der Investor für die eine oder andere Erdgeschossnutzung. Dieser Entscheid steht nicht selten im Konflikt mit den Interessen anderer Anspruchsgruppen, seien es Stadtplaner, Nachbarn oder die Immobilieneigentümer der umliegenden Liegenschaften. Oftmals verfolgen die Behörden, Raum- oder Stadtplaner das Ziel, einzelne Strassen oder ganze Quartiere mit Leben zu füllen. Damit sollen unter anderem eine höhere Lebensqualität und mehr Sicherheit erreicht werden. Weil den Parterres diesbezüglich eine entscheidende Rolle zukommt, werden spezifische Erdgeschossnutzungen oft aktiv gefördert oder gar vorgeschrieben. Eine Herausforderung stellt die meist fragmentier-

te Eigentümerschaft von Grundstücken und von Gebäuden mit ihren unterschiedlichen Interessen dar. Sind mehrere Grundstückeigentümer in die Planung und Umsetzung involviert, wird eine koordinierte Ausrichtung der Erdgeschossnutzungen äusserst anspruchsvoll. ●

IMMO-MONITORING 2014/2



Frühlingsausgabe, erschienen am 8. April 2014, 214 Seiten, deutsch, zum Preis von 325 CHF (zzgl. MWST).

Zu beziehen bei:
Wüest & Partner, Alte Börse,
Bleicherweg 5, 8001 Zürich,
Tel. 044 289 90 00 oder über
www.wuestundpartner.com/publikationen/overview

ANZEIGE

«W&W nimmt Veränderungen auf und lässt sie zeitgerecht in die Produkte einfliessen.»

Markus Grimm Abteilungsleiter Immobilienbewirtschaftung, Alfred Müller AG – Baar



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

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

Revitalisierung im Shoppingcenter

In Deutschland wurde vor einigen Jahren bei rund der Hälfte aller Einkaufszentren ein erheblicher Bedarf an Umstrukturierung und Wiederbelebung (Revitalisierung) ermittelt. In der Schweiz ist die Lage kaum anders.



Beispiel einer gelungenen Revitalisierung: Emmen Center, Emmenbrücke.

DIETER BULLINGER* •

LAGE ALS KERNFAKTOR. Bei der Revitalisierung geht es nicht um die ohnehin alle paar Jahre erforderlichen kosmetischen «Aufhübschungen» und Gebäuderenovierungen in Zentren, die eigentlich noch recht ordentlich laufen. Sondern um Center, die puncto Kundenfrequenzen, Umsätze, Flächenproduktivitäten und Leerständen grundlegende Um- und Neugestaltungen erfordern. Solche Center gibt es auch in der Schweiz. Dennoch gibt es in den letzten Jahren – trotz einer Reihe von Renovationen – insgesamt weniger Revitalisierungen als erwartet. Es lohnt sich deshalb, einzelne Beispiele näher unter die Lupe zu nehmen, um herauszufinden, warum dem so ist (siehe Kasten).

Betrachtet man verschiedene Beispiele, so wird ersichtlich, welche Faktoren von entscheidender Bedeutung sind, um eine Revitalisierung voranzubringen oder zu verhindern:

Der bei weitem wichtigste (und gleichzeitig kaum zu beeinflussende) Faktor, der Probleme in einem Einkaufszentrum und damit Handlungsbedarf hinsichtlich einer Revitalisierung entstehen lässt, ist der Standort des Objekts. Ist er nicht optimal, sodass das Center hinsichtlich Grösse, Mieterbesatz und Anziehungskraft nicht auf sein Einzugsgebiet passt, wird eine Revita-

lisierung schwierig – eine Veränderung von Standortqualitäten ist nahezu unmöglich. Deshalb muss gegebenenfalls die Ausrichtung eines Centers auf seinen Standort hin überprüft und das Objekt neu positioniert werden – das kann eine vollständige Umgestaltung des Branchen- und Mietermixes und eventuell sogar eine Redimensionierung des Centers erforderlich machen.

» Der bei weitem wichtigste Faktor, der Probleme für ein Einkaufszentrum verursacht, ist der Standort.«

Kommen funktionale Mängel im Inneren des Centers hinzu (z. B. nicht optimale Sicht- und Wegeverbindungen zwischen den einzelnen Handelsebenen), so ergeben sich rasch erhebliche Investitionsbedarfe, denen kaum ausgewichen werden kann – und zwar vor allem dann, wenn nicht zugleich zusätzliche Flächen (und damit zusätzliche Einnahmequellen) geschaffen werden können, welche die Wirtschaftlich-

keitsrechnung vereinfachen. Ist eine Centererweiterung im Rahmen der Umstrukturierung nicht möglich, ist die Rentabilität einer Revitalisierung oft nur schwer erfolgreich zu vollziehen. Dennoch sind solche Investitionen erforderlich, um das Center aus dem «Tal der Tränen» herauszuholen. Die Alternative – Aufschieben einer Abschreibung/Wertberichtigung als Folge weiter zurückgehender Umsätze und zunehmender Mietvertragskündigungen – ist letztlich noch schlechter.

Müssen für die Revitalisierung darüber hinaus bestehende Mietverträge (insbesondere mit Grossmietern) aufgelöst oder geändert werden, so ergeben sich weitere – oftmals

in ihren finanziellen Auswirkungen vorher schwer kalkulierbare – Unsicherheitsfaktoren. Hier ist besonderes Fingerspitzengefühl und grosses Verhandlungsgeschick erforderlich.

Letztlich kann auch die Eigentümerstruktur (Fondsobjekt, Miteigentümergeinschaft, Streubesitz) einer auf Langfristigkeit angelegten Revitalisierung abträglich sein. Bis man hier alle Beteilig-

DER BEDARF AN SHOPPINGCENTER-REVITALISIERUNG

ten unter einen Hut bekommt, kann viel Zeit vergehen – dennoch lohnt sich der lange Atem, weil nur so weitere Krebsgänge des Centers und damit Wertverluste verhindert werden können.

VERDRÄNGTER HANDLUNGSBEDARF. Diverse Beispiele zeigen, dass – bei einer Anfangsinvestition von 100% und einem aktuellen Buchwert des Centers von oftmals noch zwischen 80 oder 90% – der Revitalisierungsbedarf aufgrund der aktuellen Probleme des jeweiligen Centers oftmals zwar unbestritten ist. Da aber aufgrund der aktuellen Probleme des Centers der aktuelle Marktwert des Objektes oftmals nur irgendwo zwischen 50 und 60% beträgt, lassen sich grundlegende Neugestaltungen und Revitalisierungsinvestitionen nur schwer umsetzen («Sollen wir dem schlechten Geld jetzt noch gutes hinterherwerfen?»).

Alternativen zu Revitalisierungsinvestitionen sind allerdings kaum vorhanden. Die naheliegende Idee, man müsse jetzt nur «mal richtig Gas geben» bei der Vermietung und neue attraktive Mieter akquirieren, hilft allenfalls kurzfristig – die Mieter wissen schon, welches Center ein gutes Objekt ist. Und die oft anzutreffende Verhaltensweise, über die Tatsachen hinwegzusehen, hilft auch nicht. Nötig ist, die Sachlage nüchtern zu analysieren, Verantwortung zu übernehmen für die eingetretene Situation – wer immer sie verschuldet hat – und auf der Grundlage eines realistischen Umstrukturierungskonzeptes eine rationale, aber nicht immer einfache Entscheidung zu treffen. Sonst tun es andere – die Kunden und Mieter. Und die strafen jene Center gnadenlos ab, die sich den Revitalisierungsbedarfen nicht stellen. Wer allerdings bei der ursprünglichen Centergestaltung auf professionelle Unterstützung und Beratung durch eine externe «second opinion» verzichtet hat, sollte dies bei der Vorbereitung und Durchführung der Revitalisierung tunlichst nicht wiederholen.



***DIETER BULLINGER**

Der Autor ist Geschäftsleiter der «debecon GmbH Dieter Bullinger Consulting for better shopping destinations», Lutzenberg AR. Er arbeitete zuvor während über 20 Jahren als Projektentwickler und Assetmanager für Shoppingcenter in verschiedenen europäischen Ländern für die ECE Projektmanagement Hamburg (1990–2001) und die SPAR Österreich Gruppe/SES Spar European Shopping Centers (2001–2012). Info und Kontakt: www.debecon.biz



Realität in vielen Shoppingcenter: leer stehende, schlecht erschlossene, wenig frequentierte Flächen.

• **Drei Beispiele von Shoppingcenter-Revitalisierungen zeigen, wo die Herausforderungen liegen und welche Ansätze ins Auge gefasst werden könnten.**

Beispiel 1

Eine süddeutsche Mittelstadt: Innerhalb der noch weitgehend erhaltenen Stadtmauer wurde vor über 30 Jahren ein dreigeschossiges innerstädtisches Einkaufszentrum mit insgesamt ca. 11 000 m² vermietbarer Fläche erbaut. Wie in jeder Innenstadt ist nicht jede Lage dort AAA – aus dem Center ist in den letzten Jahren (trotz der im Hause vorhandenen und gut anfahrbaren Tiefgarage) der Lebensmittelmarkt im EG ausgezogen. Der Elektronikmarkt im 1. OG sucht einen Standort im Bereich der Fachmärkte am Stadtrand, ein grossflächiger, niedrigpreisiger Textilanbieter und einige kleinere Geschäfte befinden sich noch im Objekt. Das Center hat es in den vergangenen Jahrzehnten aufgrund seiner geringen Grösse nicht geschafft, die Entwicklung des Standorts und der Umgebung zu einer attraktiven höherwertigen Einkaufslage anzu-

stossen. Da aufgrund der umgebenden Bebauung praktisch keine Flächenerweiterung möglich ist, könnte sich eine Reduzierung der Handelsflächen auf das EG und die Umnutzung der Flächen in den Obergeschossen – mit Bezug auf die nahegelegene Hochschule und die wohnungsuchenden Studenten – empfehlen.

Beispiel 2

Ein Stadtteil in einer österreichischen Landeshauptstadt ist Standort eines noch jungen, rund 15 000 m² grossen, dreigeschossigen Einkaufszentrums. Die Frequenzen und Umsätze im Objekt sind niedrig, vor allem aus zwei Gründen: Einerseits ist die oberste Handelsebene optisch «abgehängt» und faktisch von den beiden anderen Handelsebenen aus kaum wahrnehmbar. Andererseits ist das Einzugsgebiet begrenzt und erlaubt nur ein Quartiersversorgungszentrum. Tatsächlich aber hat der Entwickler das Center als hochwertiges, überregionales Modezentrum zu positionieren versucht. Das hat nur teilweise funkti-

oniert: Vor der Eröffnung des Centers wurde alles unternommen, um die Flächen im Haus zu vermieten. Die dabei eingegangenen Zugeständnisse führen jetzt dazu, dass die Mieter ihnen gewährte Sonderkündigungsrechte wahrnehmen oder dies für den nächstmöglichen Zeitpunkt ankündigen. Der Grossmieter im Obergeschoss hat bereits geschlossen. Zugleich fehlen viele Angebote, die ein Nahversorgungszentrum eigentlich aufweisen müsste. Gefragt sind hier nicht nur eine völlige Neupositionierung des Centers mit neuem Branchen- und Mietermix auf allen Ebenen, sondern auch bauliche Massnahmen, um das Obergeschoss für den Kunden wahrnehmbar umzugestalten. Auch über die Grösse des Objekts muss nachgedacht werden.

Beispiel 3

Ein 10 000 m² grosses Einkaufszentrum in einer schweizerischen Kantonshauptstadt – exzellent gelegen zwischen Bahnhof und Altstadt. Der kürzeste Weg von den Zügen, dem Busbahnhof und der Tram-

haltestelle in die gut erhaltene, jedoch relativ kleine Altstadt führt durch das dreigeschossige Center mit einem Grossverteiler im UG. Der gute Standort verzeiht funktionale Fehler – und die sind reichlich vorhanden: Man merkt, dass der Architekt bei der Planung nicht primär an ein Shoppingcenter gedacht hat, sondern die weiteren Obergeschosse im Vordergrund standen. Das gesamte Wegsystem im Center ist optimierungsbedürftig und damit auch der Zuschnitt der meisten Mietflächen, um z. B. kurze Mall-Stichäste oder ungenutzte und kaum nutzbare Flächen zu beseitigen. Das ist nicht einfach, da z. B. die Lage der Rolltreppen, Gehrten und Lifte im Haus sowie die Lage der glasüberdachten Lichthöfe einer kundenorientierten Wegeführung und Flächenoptimierung im Wege stehen. Dennoch könnte sich eine grössere Umgestaltung lohnen, um mehr und besser erschlossene Mietflächen im Objekt zu schaffen und die Flächenproduktivität zu verbessern. •

ANZEIGE

EINZAHLUNGSSCHEINE.CH
Einzahlungsscheine für Mietzinsinkasso

Streit um Fuss- und Fahrwegrechte

Oft räumen Grundstückeigentümer zu Gunsten einer Nachbarliegenschaft Fuss- und Fahrwegrechte ein. Diese als Grunddienstbarkeiten zeitlich unbeschränkt im Grundbuch eingetragenen Rechte sind häufig sehr unbestimmt formuliert, was oft zu Rechtsstreitigkeiten führt.



Der Umfang des Wegrechts sollte klar umschrieben werden, um Streitfälle zu vermeiden (Foto: 123rf.com).

CYRILL DIEM & DANIELA LUTZ* •

JURISTISCHES MINENFELD. «Der Eigentümer der Parzelle Nr. 25 gestattet dem Eigentümer der Parzelle Nr. 104 das unbeschränkte Fuss- und Fahrwegrecht auf dem im Grundbuchplan eingezeichneten Fahrweg.» So könnte beispielsweise der schlichte Inhalt eines Grunddienstbarkeitsvertrages aus dem Jahr 1964 lauten. Doch was bedeutet im Jahr 2014 «unbeschränkt»? Darf der Weg als eigentliche Zugangsstrasse für eine neu errichtete Liegenschaft benutzt werden, obwohl der Weg im Jahr 1964 ausschliesslich von den Nutzfahrzeugen des Landwirtes der Parzelle Nr. 104 benutzt wurde? Wie breit darf bzw. muss denn überhaupt die Strasse sein, die auf der Parzelle Nr. 25 verläuft, wenn diese im Grundbuchplan lediglich mit einem Strich eingetragen ist? So schlicht also der Inhalt der Dienstbarkeit, so komplex können die daraus entstehenden möglichen Fragen sein.

Bleiben wir beim genannten Beispiel: Die beiden Grundstückeigentümer waren sich anno 1964 aufgrund der damaligen tatsächlichen Verhältnisse und Bedürfnisse wohl über den Umfang des Fahrwegrechtes einig, ohne dass Präzisionen im Dienstbarkeitsvertrag nötig gewesen wären. Doch nun – fünfzig Jahre später – haben die Eigentümer vielleicht schon mehrmals gewechselt, der Eigentümer der Parzelle Nr. 104 hat ein

grosses Wohnhaus errichtet und will die Nutzung des Fahrwegrechtes auch für breite Autos und Lieferwagen gesichert haben und erwartet in diesem Zusammenhang eine Verbreiterung der Strasse, was ihm der Eigentümer der Parzelle Nr. 25 mit dem Hinstellen eines Zauns direkt an der Strasse vereitelt, verbunden mit dem Hinweis, dass er mit dem Fall bis nach «Lausanne» gehe! Wie ist die Dienstbarkeit auszulegen, was darf der Berechtigte und wo muss der Belastete eine Mehrbelastung nicht mehr tolerieren?¹

MEHRERE AUSLEGUNGSREGELN. Soweit der Grundbucheintrag selber keine Präzisierung liefert, muss nach Art. 738 ZGB der Erwerbgrund, also der Dienstbarkeitsvertrag analysiert werden. Dieser ist gemäss Art. 18 Abs. 1 OR wie alle Willenserklärungen nach dem wirklichen, ursprünglichen Willen der Parteien auszulegen. Meist hilft diese erste Auslegungsregel allerdings nicht weiter, weil kein ausformulierter Dienstbarkeitsvertrag besteht und sich nicht mehr die ursprünglichen Parteien gegenüberstehen, welche die Dienstbarkeit begründet haben. Für einen Dritten sind somit nicht mehr damalige, individuelle Motive der «Begründer» massgeblich, sondern die Grunddienstbarkeit, wie sie im Grundbuch formuliert ist und auf die er sich aufgrund des öffentlichen Glaubens des

Grundbuchs verlassen kann (Art. 973 ZGB).

Liegt, wie im Beispiel oben, ein nicht näher präzisiertes («ungemessenes») Fuss- und Fahrwegrecht vor, sind – als Ausgangspunkt einer zweiten Regel – grundsätzlich die Bedürfnisse des berechtigten Grundstückes massgebend.² Die Bedürfnisse des berechtigten Grundstückes werden aber wiederum begrenzt durch den Sinn und Zweck der Dienstbarkeit. Sind diese wie im Beispiel nicht ausformuliert, ist zu untersuchen, welche objektiven Bedürfnisse zur Zeit der Begründung vernünftigerweise von Bedeutung sein konnten und ob zukünftige Entwicklungen schlichtweg ausgeschlossen wurden.³

ENTWICKLUNG MÖGLICH. Gemäss der Rechtsprechung schliesst die Vereinbarung eines «unbeschränkten Fuss- und Fahrwegrechtes» oder eines «Fahrrechtes für den normalen Haus-, Guts- und Waldgebrauch» den Berechtigten nun aber weder auf einen bestimmten, einzelnen Zweck noch auf einen bestimmten Zeitpunkt der Ausübung ein und schliesst somit auch künftige Entwicklungen (auch in technischer Hinsicht) nicht aus.⁴ Somit wird der Eigentümer von Parzelle Nr. 104 im Beispiel die Strasse mit seinem Auto oder Lastwagen befahren dürfen, obwohl der Weg ursprünglich nur für landwirtschaftliche Zwecke benutzt wurde, und auch häufigere Fahrten werden ihm erlaubt sein.

BEIZUG VON STRASSENBAUNORMEN. Neben dem Zweck und der Intensität ist oft auch der physische Umfang Anlass für Reibereien, insbesondere dann, wenn wie im Beispiel im Grundbuch lediglich ein «Strich» eingetragen ist, ohne jegliche Angabe zur Breite einer Strasse.

In diesem Fall gilt die Regel, dass primär die bestehenden baulichen Anlagen den physischen Umfang eines Wegrechtes bestimmen (sog. natürliche Publizität), also die Breite des asphaltierten Weges oder gesetzte Randsteine. Ein Dritterwerber kann sich dabei (nur) auf die zum Zeitpunkt seines Erwerbs bestehenden physischen Verhältnisse der Dienstbarkeit berufen und nicht auf diejenigen zur Zeit der Errichtung der Dienstbarkeit.⁵

Um die unbestimmte Breite eines Wegrechtes zu konkretisieren, werden nach der neusten Rechtsprechung ergänzend öffentlich-rechtliche Normen auf allen Gesetzgebungsstufen zur Auslegung herangezogen. Dies mit der Begründung, dass der Inhalt des Grundeigentums und somit auch der Dienstbarkeiten durch die schweizerische Rechtsordnung in ihrer Gesamtheit bestimmt werden müsse. Diese Überlegung führt dazu, dass Gerichte für die physische Bestimmung des Umfangs von Fahrwegrechten auch auf die VSS-Normalien bzw. entsprechende Empfehlungen abstellen⁶, die zwar als privat erlassene Normen der Vereinigung der Schweizerischen Strassenfachleute nicht «per se» Gesetzescharakter haben, aber (analog etwa den SIA-Normen) subsidiär gelten bzw. den Stand der Technik wiedergeben.

So dürfte also der Eigentümer der Parzelle Nr. 104 mit seinem Anliegen um Verbreiterung des Weges (und Verschieben des Zauns!) dann erfolgreich sein, wenn eine einschlägige öffentlich-rechtliche Norm für Privatstrassen gefunden wird.

ZUMUTBARE MEHRBELASTUNG. Öffentlich-rechtliche Normen betreffend der Gestaltung von Strassen können jedoch auch

nach der neusten bundesgerichtlichen Rechtsprechung sicherlich nicht grenzenlos für die Ermittlung der Bedürfnisse des Begünstigten übernommen werden. Die veränderten Bedürfnisse des Begünstigten, neuere Entwicklungen und auch die Berücksichtigung öffentlich-rechtlicher Normen können nur insoweit zur Auslegung beigezogen werden, als dass sie keine unzumutbare Mehrbelastung des belasteten Grundstückes bewirken. Erheblich und somit unzumutbar ist die Mehrbelastung dann, wenn mit Sicherheit feststeht, dass die Grenze überschritten wurde, die bei der Errichtung der Grunddienstbarkeit vernünftigerweise in Betracht gezogen wurde.

Für unser Beispiel hiesse dies wohl für das belastete Grundstück die Akzeptanz der Verbreiterung des Weges und einen Mehrverkehr, der sich aus der zonengemässen Nutzung der neuen Liegenschaft ergibt, zu dulden – nicht aber etwa die Mehrbelastung durch ein verkehrintensives Gewerbe, namentlich dann, wenn die neue Liegenschaft noch über eine andere Erschliessung verfügt.

GENAUER DEFINIEREN. Beim Erwerb eines Grundstückes ist bestehenden Fuss- und Fahrwegrechten die notwendige Aufmerksamkeit zu schenken, und es ist abzuschätzen, mit welchen Mehrbelastun-

gen ein Erwerber in Zukunft allenfalls leben können muss. Bei der Errichtung neuer Fuss- und Fahrwegrechte wäre es natürlich wünschbar, diese inhaltlich und im Umfang zu bestimmen und ev. ausdrücklich einen Ausschluss von künftigen Entwicklungen zu vereinbaren. Auch wenn die künftige Änderung der Umstände und Nutzung die Vertragsparteien meist zeitlich nicht mehr berührt, wäre dies oft ein Dienst an nächsten (Eigentümer-)Generationen. ●

¹ Anlass für den vorliegenden Beitrag bildet ein jüngerer Entscheid des Bundesgerichts (BGE 139 III 404), in dem sich das Bundesgericht ausführlich zur Auslegung von Fuss- und Fahrwegrechten geäussert hat.

² BGE 139 III 404 E. 7.3 m.w.H.

³ BGer 5A_602/2012 und 5A_625/2012 E. 3.2 und 3.4.3.

⁴ BGE 139 III 404 E. 7.2; BGer 5A_602/2012 und 5A_625/2012 E. 3.4.2 f.

⁵ BGE 137 III 145 E. 4.4.

⁶ BGE 139 III 404 E. 7.4.2 f. und sodann auch das Obergericht Kt. Zürich im Urteil LB120083 vom 28.10.2013.



***AUTOREN**

Rechtsanwalt Cyrill Diem, LL.M. und Rechtsanwältin Daniela Lutz, M.B.L., Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht, Mitglied der Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB.



Die Autoren sind als Rechtsanwälte in der auf Submissions-, Bau- und Immobilienrecht spezialisierten Lindtlaw Anwaltskanzlei in Zürich tätig, www.lindtlaw.ch.

ANZEIGE

Lucerne University of Applied Sciences and Arts

HOCHSCHULE LUZERN

Wirtschaft
Institut für Finanzdienstleistungen Zug
IFZ



FH Zentralschweiz

Master of Advanced Studies

MAS Immobilienmanagement

Erweitern Sie Ihr Know-how und Ihre Karrierechancen!

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

Start 10. Lehrgang: 03. September 2014

Info-Veranstaltung: 05. Juni 2014, 17.45 Uhr im IFZ, Zug

www.hslu.ch/immobilien, T +41 41 757 67 67, ifz@hslu.ch

Mobbing – Der Fall des Herrn B.

«Wenn ich mit Menschen über Mobbing rede, dann kennt jeder den Begriff. Kaum jemand, der nicht selbst betroffen war, hat aber eine Vorstellung, was Mobbing wirklich bedeutet.»



Die Grenzen zum Mobbing sind meist fließend und erfordern ein Sensorium in der Unternehmensführung (Foto: 123rf.com).

CHRISTOPH BISEL*

KONFLIKT MIT FOLGEN. Herr B. sitzt mir gegenüber. Er ist langjähriger Kadermitarbeiter der Schweizer Niederlassung eines internationalen Konzerns. Herr B. ist sportlich gekleidet. Ruhig sitzt er da. Normalerweise kommen die Menschen zu ihm und bitten ihn um einen Termin. In diesem Fall ist es umgekehrt. Am Telefon hat er mich um den Termin gebeten; bitte bald – egal wann.

Als ich Herrn B. bitte, mir von seiner Situation zu erzählen beginnt er, von seiner Arbeit zu sprechen. Er erklärt mir die Produkte der Firma, die Firmenstruktur, seine Position. Es sind Worte, die er so oder ähnlich schon oft gebraucht hat. Seine Firma bedeutet ihm viel. Er liebt seine Arbeit und identifiziert sich damit. Herr B. scheint auf seinem Stuhl zu wachsen. Seine Bewegungen drücken Emotionen und Begeisterung aus.

Nachdem ich ein Bild von seinem Arbeitsumfeld gewonnen habe, lenke ich das Gespräch auf die Frage, was ihn denn zu mir führe und wie ich ihm helfen könne. Das Gesicht versteinert sich. Seine eben noch voll klingende Stimme wird leise. Eben hat er noch mit seinen Händen gesprochen, nun führt er sie zurück an den Stuhl und klammert sich fest.

Herr B. hatte vor etwas mehr als einem Jahr einen kleinen Streit mit einer Kollegin. Er selbst gibt zu, dass er schuld gewe-

sen sei und sich auch längst entschuldigt habe. Mit der Kollegin pflege er auch nach ihrem kürzlichen Weggang aus der Firma einen guten, kollegialen Kontakt. Man treffe sich ab und zu mit den Lebenspartnern zu viert zu einem Bier am Feierabend. Der Streit wurde auch vom gemeinsamen Chef wahrgenommen. Seither hat sich das Verhalten seines Vorgesetzten ihm gegenüber drastisch verändert.

Wichtige, von ihm entwickelte Projekte werden an weniger qualifizierte Kollegen mit geringerer Berufserfahrung delegiert. Ein künftiges Organigramm, das Herr B. zugespielt wurde, zeigt ihn in der Hierarchie zurückgestuft. Unter vier Augen sagte ihm sein Chef, dass so «einer wie er» für die Firma durchaus entbehrlich sei. Wenn ihm etwas nicht passe, könne er gehen. Herrn B. werden Informationen bewusst vorenthalten, was zu Fehlern führt, für welche er vor Kollegen blossgestellt wird. Herr B. wird von seinem Chef ignoriert. Seine Beiträge werden an Abteilungssitzungen regelmäßig entweder überhört oder diskreditiert. Vieles weitere ist vorgefallen.

Der eben noch so ruhige Herr B. sitzt mir gegenüber. Er ist bleich geworden. Seine Stimme zittert leicht, seine Hände sehr. «Wissen Sie», sagt er leise, «ich habe inzwischen regelrecht Angst, meinen Chef zu sehen. Ich befürchte, mich zu vergessen.»

Herr B. wandte sich an die Personalabteilung und den Geschäftsführer. Beide legten ihm nahe, sich zusammenzureissen. Sein Chef sei seit über zehn Jahren in der Firma und ein wichtiges Geschäftsleitungsmitglied. Er müsse sich mit ihm arrangieren. Herr B. macht eine kurze Pause und fragt mich mit belegter Stimme: «Sagen Sie, ist das Mobbing, was ich erlebe?»

«Ja, Herr B. das ist Mobbing.» Es ist eine Geschichte von ganz vielen, die man als Mobbing-Berater zu Gehör bekommt. Manche davon sind viel länger, manche treffen Menschen am Rande der Gesellschaft, manche erfolgreich im Beruf stehende Menschen wie sie.

Der Arbeitgeber von Herrn B. wird seinen Mitarbeiter, einen Mann in den besten Jahren, der dem Unternehmen viel Profit gebracht und sich voll mit Arbeit und Arbeitgeber identifiziert hat, wohl verlieren. Das Mobbing ist für Herr B. eine schreckliche Erfahrung. Viel schlimmer ist aber der empfundene Verrat seines Arbeitgebers, der ihn nicht ernst nahm und nach seinem Empfinden im Stich liess. Im Moment ist Herr B. für längere Zeit krankgeschrieben. Sein Hausarzt kam zum gleichen Schluss: «Mobbing» – und handelte entsprechend.

Wahrscheinlich wird Herr B. seinen Arbeitgeber nur noch aufsuchen, um den Schreibtisch zu räumen und seinen Chef womöglich anlässlich einer juristischen Auseinandersetzung wiederzusehen. Statistisch gesehen ist es wahrscheinlich, dass als Folge davon, der Chef von Herrn B. entweder zurückgestuft wird oder die Firma verlassen muss (abhängig von seinem Rückhalt im Hauptsitz). Auch die Stelle der Personalchefin ist durchaus gefährdet.

MOBBING – TIPPS FÜR VORGESETZTE. Zweifellos, im genannten Fall ist alles falsch gelaufen. Ein motivierter und engagierter Mitarbeiter verlässt das Unternehmen und produziert zusätzlich noch etliche Kosten durch seinen Arbeitsausfall und eine mögliche juristische Auseinandersetzung. Eventuell wird es zu einem Vergleich mit dem Gemobbten kommen, der wiederum Kosten verursacht. Vielleicht zu einem Urteil mit dem Risiko eines Prestigeverlusts für die Firma. Interne und externe Aufwände fallen an, welche letztendlich wiederum Kosten verursachen.

Ein Geschäftsleitungsmitglied, das für die Firma wichtig ist, wird womöglich

BAULICHE MASSNAHMEN ZUR MOBBING-PRÄVENTION



Lärm führt zu Stress und zu sinkender Arbeitsleistung – eine mögliche Ursache von Mobbing unter vielen.

im Rahmen einer Schadensbegrenzung entlassen werden. Falls nicht, wird sich der Fall wohl wiederholen. Ein typisches «Loose-Loose»-Szenario. Rein finanziell betrachtet entstehen für den Arbeitgeber aus dem ganzen Vorfall Kosten in erheblicher Grösse, ganz abgesehen von der menschlichen Komponente.

Was ist zu tun, wenn ein Mobbing-Vorwurf in Ihrem Unternehmen laut wird? Zunächst sollten Sie unmissverständlich klar machen, dass in Ihrer Firma kein Mobbing geduldet wird. Ein entsprechendes Statement führt in vielen Fällen dazu, dass Mitarbeiter, die den Mobber bislang als «Mitläufer» unterstützt haben, ihre Position grundlegend überdenken. Ausserdem setzt es allen Mitarbeitern (auch dem Mobber gegenüber) ein klares Signal. Trotzdem: Im Moment haben Sie nur eine Aussage – den Bericht über eine Wahrnehmung eines Einzelnen. Diese muss ernst genommen werden, darf aber nicht zu vorschnellen Urteilen führen.

Im Rahmen einer gelebten Fürsorgepflicht Ihren Mitarbeitern gegenüber sollten Sie nun primär dafür sorgen, dass der Gemobbte keinen weiteren Schaden erleidet. Es entspricht den Anforderungen der gesetzlichen Fürsorgepflicht als Arbeitgeber, dafür Sorge zu tragen, dass Mitarbeiter durch ihre Arbeit weder körperlich, noch psychisch oder geistig zu Schaden kommen. Bitten Sie den Mitarbeiter, die Vorfälle zu dokumentieren. Rein sprachlich sollten Sie das Wort Mobbing hierbei vermeiden. Sprechen Sie also nicht von einem Mobbing-Tagebuch, sondern von einer Dokumentation der Vorfälle.

Spätestens zu diesem Zeitpunkt empfiehlt es sich, eine externe Fachperson einzubeziehen. Dies hat ganz unterschiedliche Gründe. Zunächst ist es sinnvoll, für diese komplexe Herausforderung externe Hilfe in Anspruch zu nehmen. Sie bezeugen damit, dass Sie es mit Ihrer Fürsorgepflicht ernst nehmen, und dokumentieren Ihre Anstrengungen durch einen externen Zeugen. Am wichtigsten ist aber, dass Sie damit eine Person beiziehen, welche nicht Teil des Systems ist. Jede Person, unabhängig wie gut sie für so einen Fall ausgebildet ist, welche selbst Teil der Firma oder Organisation ist, wird immer bewusst oder unbewusst gewisse Rücksichten nehmen und potentiell über eine gewisse Systemblindheit verfügen, was

der Sache nur selten dienlich ist. Auch die am Konflikt beteiligten Personen werden sich tendenziell einer externen Fachperson gegenüber mehr öffnen können, als dies bei einem Mitarbeiter möglich wäre.

Einer der ersten Schritte, den die Fachperson setzt, ist grundsätzlich festzustellen, ob es sich bei dem gemeldeten Zustand tatsächlich um Mobbing handelt. Immer wieder stellen wir fest, dass das Wort Mobbing entweder falsch verwendet wird, eine ganz andere Störung vorliegt oder aber einfach über das Thema «Mobbing» versucht wird, einen Mitarbeiter intern zu diskreditieren.

Dies ist ein wichtiger Gesichtspunkt, der in der Mobbing-Diskussion oft vernachlässigt wird. Selbst wenn sich herausstellt, dass es sich beim gemeldeten Fall nicht um Mobbing handelt, ist ein Eingreifen notwendig. Es gilt einerseits, der Fürsorgepflicht nachzukommen, aber auch Herde interner Konflikte grundsätzlich abzukühlen.

Abhängig von der angetroffenen Situation wird der Mobbing-Experte nun intervenieren. Die Herausforderung an dieser Stelle ist die Betroffenen und Täter dazu zu bringen, an einer Klärung konstruktiv mitzuarbeiten. Auch hierfür ist es wichtig, dass der Arbeitnehmer seinerseits ganz klar macht, dass er Mobbing nicht duldet. Ein Mobbing-Fall bringt ein Unternehmen immer in eine kritische Situation. Geht man von den Angaben des Seco aus, so gibt es in der Schweiz über 100 000 Fälle. Der jährliche volkswirtschaftliche Schaden aus Mobbing beträgt Milliarden, welche grösstenteils die Allgemeinheit über Krankenkassenbeiträge, Arbeitslosen- und Sozialabgaben bezahlt. Trotzdem bleibt den Unternehmen genug Schaden in Form von Imageverlust, Produktivitäts- und Qualitätseinbussen sowie auch direkten Kosten durch Mitarbeiterwechsel. Aus all diesen Gründen sollte es für Unternehmen eine Selbstverständlichkeit sein, dieses Risiko durch geeignete Präventionsmassnahmen zu minimieren.



*CHRISTOPH BISEL

Der Autor ist Gründer der Mobbing-Hilfe.ch, einem Netzwerk von Fachleuten aus dem Themenbereich Konflikt und Mobbing und Partnerorganisation des Schweizerischen KMU Verbandes. www.mobbing-hilfe.ch, bisel@mobbing-hilfe.ch

● **Eine wichtige Rolle in Bezug auf das mögliche Entstehen und Bestehen von Mobbing liegt in der Gestaltung von Arbeitsplätzen. Im Büroumfeld sind dabei hauptsächlich die Fragen ausschlaggebend ob ein Mitarbeiter die Möglichkeit hat, seinen Arbeitsplatz den Aufgabenstellungen entsprechend nutzen zu können.**

Es ist bekannt, dass Mobbing in vielen Fällen von Stress und Überforderung begünstigt wird. Daraus ergibt sich, dass diese Thematik auch Auswirkungen auf die Einrichtung von Büroräumen bis hin zur baulichen Gestaltung haben muss. Grossraumbüros sind nicht per se schlecht. Für Mitarbeiter, welche aber konzentriert mit einer Denkaufgabe beschäftigt sind, eignen sie sich nicht. Die permanente Ablenkung durch Menschen, die sich im Raum bewegen, miteinander oder am Telefon kommunizieren, reduziert nicht nur Arbeitsleistung und Qualität sondern führt auch zu Stress und Unwohlsein. So sollten im Kontext von Grossraumbüros in jedem Fall auch Rückzugsräume nicht nur für Besprechungen,

sondern auch für Mitarbeiter geschaffen werden, welche für eine bestimmte Aufgabe Ruhe brauchen. Grundsätzlich sollte schon baulich für die Aufgabenstellungen Kollaboration, vertrauliche Tätigkeiten, konzentriertes Arbeiten vorgesorgt werden. In diesem Zusammenhang kann man sich durchaus Fragen, ob die Zuteilung von Einzelbüros basierend auf hierarchischer Zugehörigkeit wirklich sinnvoll ist. Wäre nicht eine Zuteilung basierend auf bestimmten Aufgabenstellungen effektiver? In vielen Betrieben beschränken sich heute die Möglichkeit zum Austausch zwischen Mitarbeitern auf Nasszellen und Rauchercken (oft vor der Tür). Ein Arbeitgeber muss sich fragen ob dies in seinem Sinne sein kann. Studien in den USA haben gezeigt, dass einfache Einrichtungen wie ein kleiner Aufenthaltsbereich (z.B. beim Wasserspender) einerseits sozialen Kontakt zwischen Mitarbeitern fördern, was wiederum positive Auswirkungen auf die Teambildung haben kann. Andererseits schafft dies auch die Möglichkeit Dinge auf dem «kleinen Dienstweg» zu erledigen. ●



Ihre Angebote sind immer
und überall verfügbar.

Ganz neu.

Veröffentlichen Sie Ihre Anzeigen auf ImmoStreet.ch,
das innovativste Portal der Schweiz.

**ImmoStreet.ch**
Für Sie auf der Suche

Der Schweizermarkt macht die ausländischen Investoren aufmerksam

EdenHome, ein ImmoStreet Mitglied, hat sich auf die Veröffentlichung von Immobilienanzeigen auf internationalem Niveau spezialisiert.

EdenHome hat ein Netzwerk von marktführenden Portalen aufgebaut und ein hoch entwickeltes Übersetzungssystem für Immobilienanzeigen entwickelt, das in mehr als 10 Sprachen erhältlich ist.



Mit 35 verfügbaren Portals für den Schweizer Markt, in 26 Ländern vertreten, ist EdenHome der Leader auf seinem Markt.

Unser Objektiv für 2014 ist die Erweiterung des Netzwerkes auf 100 Portalpartnerschaften bis Ende des Jahres.

Die Schweiz, ein attraktiver Markt für ausländische Investoren

Die Schweizer Stabilität auf politischer und wirtschaftlicher Ebene war immer ein Vorteil, um ausländische Investoren zu interessieren und im Besonderen heutzutage, seit der Explosion des internationalen Immobilienmarktes.

Die neueste finanzielle Krise hat noch einmal die Stärke der Schweiz mit einer leichten Preiserhöhung auf dem Wohnungsmarkt demonstriert, während die meisten anderen europäischen Länder eine Verlangsamung oder sogar einen Sturz auf ihrem Markt zu verzeichnen haben.

Die Voraussagen für die Preisentwicklung auf dem Schweizer Wohnungsmarkt sind gemäss einer Studie von E&Y aus dem Jahre 2014 optimistisch. Die Preise von Immobilien in ausgezeichneter Lage könnten eine Erhöhung verzeichnen, während sie sich in zweitbesten Zone stabilisieren sollten.

Trotz eines leichten Rückgangs in diesem Jahr bleibt die Anziehungskraft der Schweiz im Ausland hoch. 80% der Befragten meinen,

dass der Immobilienmarkt im Jahr 2014 in der Schweiz anziehend bzw. sehr anziehend ist und bleibt.

Die Anziehungskraft der Schweiz, verglichen mit anderen europäischen Ländern beträgt 70%.

Besonders Skigebiete sind bei reichen ausländischen Käufern aus England, den Beneluxstaaten und Skandinavien äusserst beliebt.

Die Preise sind generell bedeutend höher als bei den französischen oder österreichischen Nachbarn. Diese reiche Kundschaft sucht einen aussergewöhnlichen Rahmen mit einer entwickelten Infrastruktur, aber auch eine Möglichkeit ein Investment zu realisieren.

Tatsächlich haben Wohnungen in den Alpen während der letzten Jahre bedeutende Preissteigerungen erzielen können und stellen hiermit eine sehr interessante Investmentmöglichkeit dar.

Die ausländischen Käufer sind dafür bekannt, Kaufabwicklungen schnellstens durchführen zu wollen und ziehen deswegen Barzahlungen vor. Generell sind es 62% der internationalen Käufer die auf diese Zahlungsweise zurückgreifen.

Die Käufer, die einen Kredit bevorzugen, finden in der Schweiz einen besonders interessanten und tiefen Zinssatz.

Die Privatkundschaft stellt einen Käufertyp dar, der auf dem Schweizer Immobilienmarkt im Jahre 2014 besonders aktiv auftritt, zu 63% sehr aktiv und 37% aktiv.

Die Herausforderungen von heute und morgen

Die Professionellen des Schweizer Immobiliensektors sind heute mit neuen Herausforderungen konfrontiert, die sich auf Änderungen in der Gesetzgebung beziehen. Die Wahlen über die Begrenzung der Zweitwohnungen, die Revision der raumplanerischen Massnahmen und neuerlich die Annahme der Initiative gegen die Massimmigration brachten eine neue Aufgabenstellung.

Die Schweizer Wirtschaft könnte mit einem Rückgang des Wachstums konfrontiert werden, während die ausländische Kundschaft immer noch ein sicheres Wachstumspotential in den kommenden Jahren bietet.

Weitere Informationen

ImmoStreet.ch AG / EdenHome AG
Werdstrasse 21
8021 Zürich
Tel.: 044 386 64 44
info@immstreet.ch

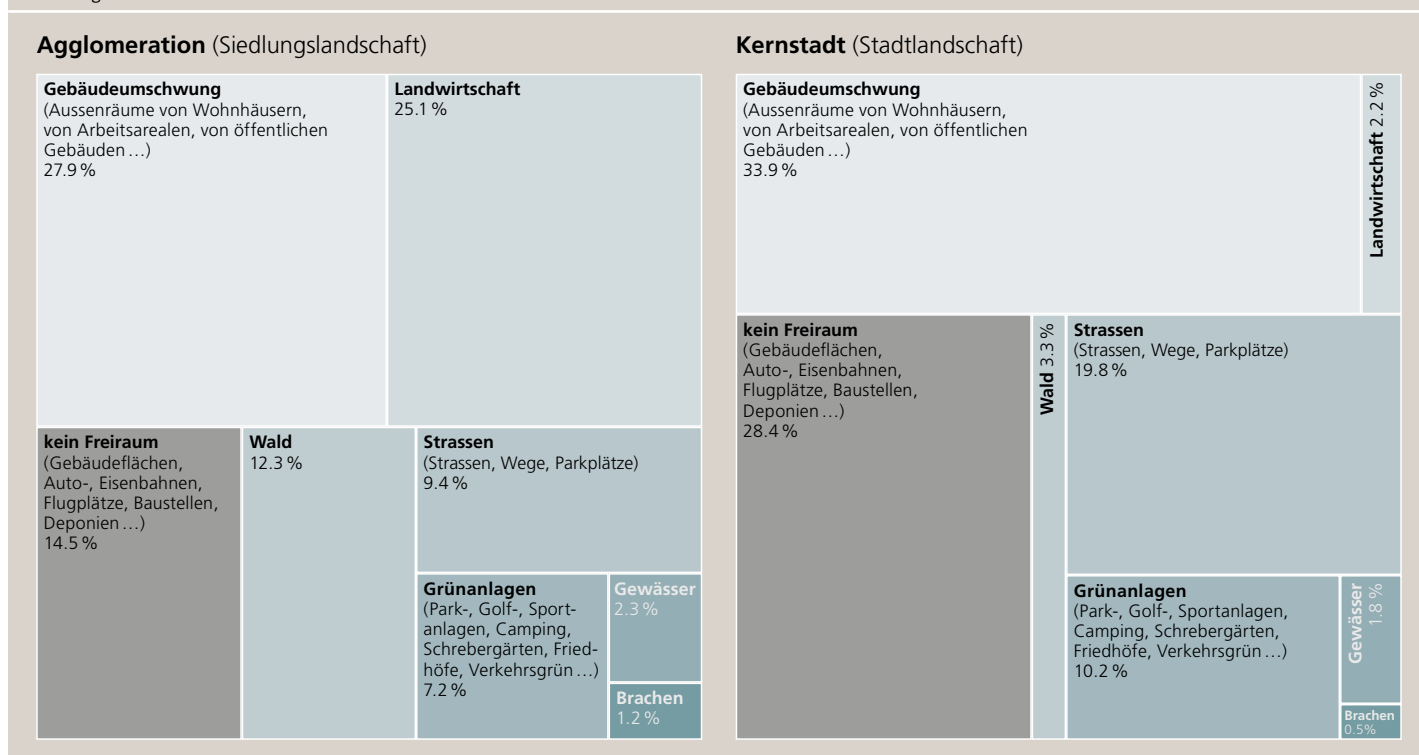


Freiräume in der Agglomeration

Durch die Siedlungsentwicklung in der jüngsten Vergangenheit sind Freiräume in Bedrängnis – vor allem in den Agglomerationen. Für die Lebensqualität sind diese unbebauten Flächen jedoch essentiell. Eine Studie und zwei Seminare zeigen Wege auf.

GLIEDERUNG DER FREIRÄUME IN DER KERNSTADT UND DER AGGLOMERATION (OHNE KERNSTADT)

Flächenangaben in %



Quelle: Auswertung ARE der Arealstatistik BFS (2013) für die Landschaftsräume «Stadtlandschaft» und «Siedlungslandschaft» der Landschaftstypologie Schweiz, ARE, BAFU, BFS, 2011.

RED. ● ZENTRALER FAKTOR DER LEBENSQUALITÄT. Freiräume sind für die Lebensqualität der Bevölkerung und das Wohlbefinden zentral. Gut erreichbare Sportanlagen und Bewegungsräume vor der Haustüre bis hin zum Naherholungsgebiet am Siedlungsrand leisten einen wichtigen Beitrag für die Gesundheit. Gleichzeitig stehen diese Freiräume unter grossem Druck. Ganz besonders zeigt sich diese Entwicklung in den Agglomerationen, wo heute drei Viertel der Schweizer Bevölkerung lebt. Gemäss Bevölkerungsprognosen werden die Agglomerationsgemeinden zwischen 2005 und 2030 um 25% wachsen, während die Kernstädte einen Bevölkerungszuwachs um 6% erwarten.

Der Anteil der Freiräume – inklusive versiegelten Flächen wie Strassen, Plätze, Sportanlagen – beträgt in den Kernstädten rund 70% und in den Agglomerationen (ohne Kernstädte) rund 85%. Dieser hohe Anteil täuscht darüber hinweg, dass

sie in vielen Fällen von der Bevölkerung nicht genutzt werden können.

Die Siedlungsentwicklung nach innen entspricht einem Auftrag der Stimmbürger. Dazu gehören auch Massnahmen zur Verdichtung des Siedlungsraums. Diese soll so stattfinden, dass sie Freiräume aufwertet oder neue schafft und dabei gleichzeitig Privatheit und soziales Leben ermöglicht. Möglichkeiten dazu bieten Wohnumfeldgestaltung, Arealentwicklungen oder Nutzungen von Industriebrachen. Das von Bund, Kantonen und Gemeinden erarbeitete «Raumkonzept Schweiz» betont die Wichtigkeit, nahe Freiräume attraktiv zu gestalten. Zu diesem Zweck braucht es eine Auseinandersetzung mit den Aussenräumen, aber auch mit den siedlungsnahen Naherholungsgebieten. Nicht nur öffentliche, auch private Areale spielen bei der Freiraumentwicklung eine wichtige Rolle.

Siedlungsentwicklung, Verdichtung und Wohnungsbau auf der einen Sei-

te sowie Schaffung und Erhalt von Erholungs-, Bewegungs- und Naturräumen auf der anderen Seite bilden keine unüberbrückbaren Gegensätze. Aber sie stellen hohe Anforderungen an die beteiligten Instanzen. Die politischen Behörden können diese Entwicklung bewusst steuern. Dazu braucht es Planungsgrundlagen, aber auch eine entsprechende Organisation und Ressourcen. Diese bereitzustellen und, wo nötig, sich zu beschaffen, ist eine wichtige Herausforderung für Gemeinden und Kantone.

IN ZUSAMMENARBEIT MIT DEN EIGENTÜMERN.

Die öffentliche Hand erfüllt eine Vorbildfunktion bei der Planung und Bewirtschaftung der Freiräume. Sie kann eine zentrale Anlaufstelle zur Koordination der vielfältigen Ansprüche sein und Impulse für die langfristige Sicherung und Entwicklung der Freiräume geben. Dazu braucht es das Wissen über die Potenziale der Freiräume und die Ansprüche an diese. Da ein gros-

ser Teil der Freiräume Privaten gehört, sind Massnahmen zur Sensibilisierung der Eigentümer sowie die Zusammenarbeit mit Bauherrschaften und Investoren sehr wichtig. Ein integrales Freiraumkonzept kann dabei Massnahmen für die verschiedenen Akteure aufzeigen und motivierend wirken.

Viele Entscheidungen zu Siedlungs- und Verkehrsplanung, Land- und Waldwirtschaft, Natur- und Heimatschutz, Wirtschaft und Freizeit wirken auf Freiräume. Eine Vielzahl von Akteuren haben die Möglichkeit, Freiräume zu beeinflussen, etwa Bau- und Planungsverantwortliche in den Gemeinden, Mitglieder einer politischen Behörde, Fachleute in kantonalen Verwaltungen oder beim Bund, Interessenvertreter und Verbände sowie Planer, Bauherren oder Liegenschaftsverwaltungen.

» Freiräume sind wichtig, damit eine Siedlungsentwicklung nach innen gelingt.«

AUS DEM VORWORT DER ZITIERTEN PUBLIKATION

DURCHMISCHUNG IM QUARTIER. Der Aussenraum ist von zentraler Bedeutung für die Wohn- und Lebensqualität der Bevölkerung in den Quartieren. Entscheidend sind der Zugang zu Freiräumen und zu Naturerlebnissen in der Wohnumgebung, aber auch halböffentliche Aussenräume. Die Freiraumentwicklung soll unter Einbezug der Bevölkerung geschehen, indem Bewohnerinnen und Bewohner ermutigt werden, diese Räume zu nutzen und sich anzueignen.

Durchmischte Quartiere mit unterschiedlichen Eigentums- und Wohnformen oder Wohnungsgrössen haben günstige Entwicklungsvoraussetzungen. Auch die kleinräumige Quartierentwicklung wird oftmals in grösseren (Planungs-)Zusammenhängen definiert. Von grosser Bedeutung ist eine umfassende Planung der Mobilität – dazu gehören auch Fussgänger, Velofahrende und Personen mit eingeschränkter Mobilität – in Abstimmung mit übergeordneten Verkehrskonzepten. Autofreie oder verkehrsberuhigte Quartiere begünstigen die Entwicklung von Freiräumen und sind förderlich für Bewegung und Sport.

Bei Quartieraufwertungen kann die öffentliche Hand vor allem im öffentlichen Raum (Vor-)Leistungen erbringen. In der Zusammenarbeit mit privaten Investoren können Sondernutzungsplanungen die Freiraumentwicklung begünstigen, etwa indem eine höhere Ausnutzung erlaubt und dafür Freiräume und Qualität eingefordert werden. Eine wirksame Biodiversitätsförderung benötigt in erster Linie ein Netzwerk naturnaher Räume, sie geht über die blosse Begrünung von Dächern und Fassaden hinaus.

Zentrale Punkte der Freiraumentwicklung in den Quartieren sind:

- Bedürfnisse evaluieren, Mitwirkung und Engagement der Quartierbevölkerung unterstützen und die Freiräume den Menschen zur Nutzung überlassen.
- Tempo-30-Zonen und Begegnungszonen (Tempo 20 und Fussgängervortritt) einrichten sowie Fussgänger- und Veloverbindungen fördern.
- Grünräume naturnah gestalten, ökologisch wertvolle Flächen planerisch sichern - auch Gewässer. Versiegelung reduzieren und naturnahe Ausgleichsflächen vorsehen.
- Freiräume aktiv gestalten, Unterhalt und Pflege von Beginn weg sicherstellen

len und künftige Entwicklungen offen lassen. Gute Erschliessung und sicherer Zugang für den Langsamverkehr.

- Aussenräume in Zusammenarbeit mit der aktuellen oder künftigen Bewohnerschaft sowie Investoren und Bauherren aufwerten und gestalten. Räume für Spiel, Sport, Bewegung und Naturerlebnisse einrichten.
- Siedlungsverdichtung sozial und ökologisch verträglich umsetzen, auch zugunsten der weniger mobilen Bevölkerung.

Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Bundesamt für Wohnungswesen BWO: «Freiraumentwicklung in der Agglomeration», Bern 2014. Zu beziehen bei: www.bwo.admin.ch > Dokumentation > Publikationen > Forschungsberichte

SEMINAR «FREIRAUMENTWICKLUNG IN AGGLOMERATIONEN»

Veranstalter: VLP-ASPAN

1. Juli 2014, Vormittag
Winterthur, Alte Kaserne

Attraktive Frei- und Grünflächen brauchen wir dort, wo wir wohnen, arbeiten und uns bewegen. Bei der Weiterentwicklung, Verdichtung und Aufwertung ihres Siedlungsgebiets bietet sich den Gemeinden die Chance, den Freiräumen eine erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken. An der Tagung wird die Vielfalt der Aspekte aufgezeigt, die bei der Freiraumentwicklung eine Rolle spielen. Beispiele illustrieren Umsetzungswege für Planung und Praxis. Die Tagung wird unterstützt von den Bundesämtern ARE, BWO, BAG, BLW, BASPO, ASTRA und BAFU.

Programm und Anmeldung:
www.vlp-aspan.ch

SÉMINAIRE «LES ESPACES OUVERTS DANS LES AGGLOMÉRATIONS»

Organisateur: VLP-ASPA

Mardi 3 juin 2014 (d'un demi-jour, dès 12h30),
grande salle du Motty, Ecublens

Séminaire consacré à la présentation des nombreux aspects qui entrent en ligne de compte dans le développement des espaces ouverts. Des pistes pour l'exécution au niveau de la planification, puis sur le terrain, seront illustrées par le biais d'exemples concrets. Cette journée est soutenue par les Offices fédéraux ARE, OFL, OFSP, OFAG, OFSPO, OFROU et OFEV.

Programme et inscription sur:
www.vlp-aspan.ch

ANZEIGE



bedachungssysteme olten 062/2968181



Swiss Quality 



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



Der HD Kabelanschluss: für beste Unterhaltung und Kommunikation in Ihrer Liegenschaft



Service Plus – das Servicepaket für Ihre Liegenschaft

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

Für superschnelles Surfen, digitale TV-Unterhaltung und attraktive Telefonie-Angebote ist der HD Kabelanschluss der perfekte Zugang und beinhaltet bereits:

- analoges und digitales Fernsehen direkt aus der Kabeldose – ohne Set Top Box.
- viele Sender in garantierter HD-Qualität unverschlüsselt empfangbar.
- Empfang der Sender in jedem Raum mit Kabeldose möglich.
- mit 2 Mbit/s kostenlos im Internet surfen.
- gleichzeitige Nutzung unserer Produkte ohne Qualitätseinbussen.



HD Kabelanschluss

=



Digital TV

+



Internet

+



Telefonie



upc cablecom

Mehr Leistung, mehr Freude.

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

Gute Quartierentwicklung tut not

Das seit wenigen Tagen in Kraft getretene, revidierte Raumplanungsgesetz fordert bauliche Verdichtung – und dies bedingt wiederum eine bessere Quartierplanung und Umgebungsgestaltung ohne Abstriche bei Grünflächen und Freiräumen. Im Gegenteil.



Freiräume: nicht nur für Kinder ein wichtiger Aspekt der Lebensqualität (Foto: 123rf.com)

ANGELO ZOPPET-BETSCHART* ●.....
VERNUNFT UND SEHNSUCHT. Vor genau 40 Jahren schlug Toni Vescolis zweites Soloalbum in Mundart gross ein. Bis heute hört man im Radio das Lied «Susanne», das auch auf Vescolis persönliche Wohnhistorie hinweist: Auf der Suche nach Action verlässt die junge Susanne im Song den Hof auf dem Land und sucht ihr Glück in der Stadt. Denn nur in der Stadt ist man «in». Sie lernt einen Typen kennen, zieht zu ihm. Schon bald eröffnet ihr der Bursche, dass sein grösster Wunsch in Erfüllung gehe: «Wir zwei ziehen in ein Bauernhaus auf dem Land – hier in der Stadt verkalkt man bloss. Man muss aufs Land, um «in» zu sein.»

Also doch: Die Vernunft drängt in die Zentren? Dorthin, wo das urbane Leben pulsiert. Ein halbes Jahrhundert lang zog ein beträchtlicher Teil der Wohnbevölkerung ins Grüne. Und nun wollen viele wieder in die Städte zurück. Dieses Phänomen hat wohl auch mit veränderten gesellschaftlichen Präferenzen zu tun. Städtisches Wohnen gefällt vermutlich wegen der attraktiven, neuen und vielfältigen Angeboten. Also weiter: Modernes Wohnen mittendrin bringt Lebensqualität? Lange

hatte sich in der Stadtbevölkerung eine Sehnsucht zum vermeintlichen Idyll in der Natur festgesetzt. Ein Häuschen im Grünen, darum herum ein schöner Garten, verkörpert noch heute den Traum vom Eigenheim. Eben: Das Gefühl zieht aufs Land. Doch dieser Traum geht im dicht bebauten Schweizer Mittelland für immer weniger Leute in Erfüllung.

PROBLEME TROTZ NEUEM RAUMPLANUNGSGESETZ. Fast allen ist klar, dass die Zersiedelung des Landes und die noch immer zunehmende Zerstörung von Kulturland das wohl grösste, bis heute weitgehend unge löste Problem der Raumplanung ist. Seit wenigen Tagen ist das eigentlich griffige und von vielen als zu restriktiv eingeschätzte Raumplanungsgesetz in Kraft. Mit einem oft angewandten Kunstgriff ist der Bundesrat den Kantonen entgegen gekommen. Die Verordnung zur Raumplanung ermöglicht es den Kantonen nach wie vor, selber zu bestimmen, wie viel Bauland sie ausscheiden und haben wollen. Die rasante Bevölkerungszunahme in mehreren Schweizer Kantonen und in den Ballungsgebieten bedingt entsprechende Baulandreserven. Besorgte Fachleute reklamieren, dass das

wenig mit moderner Raumplanung zu tun habe. Es sei schlichtweg eine Kapitulation vor der Macht der Kantone. Die Umweltverbände fühlen sich verschaukelt.

Unbesehen von der weiter anhaltenden Diskussion um das neue Raumplanungsgesetz und unbesehen von verschärften Stadt-Land-Fragen sowie von weiteren Interessenkonflikten ist unbestritten, dass der baulichen Verdichtung inskünftig eine grosse Bedeutung zukommen wird. Und zwar an den richtigen Orten, begleitet von Analysen der gesellschaftlichen Entwicklung, der wirtschaftlichen Perspektiven und des Verkehrsaufkommens. Gemäss Raumplanungsgesetz in einem Zeithorizont von 25 bis 30 Jahren. Dazu Direktorin Maria Lezzi, Bundesamt für Raumentwicklung ARE: «Die Kantone bestimmen, welche Gemeinden für dieses Ziel miteinander zusammenarbeiten müssen. Diese Pflicht gilt jetzt ausdrücklich und zwingend.»

HOFFUNGSTRÄGER QUARTIER. Allerdings ist reine bauliche Verdichtung ebenso kein Allheilmittel gegen die Zersiedelung und Kulturlandzerstörung wie unrealistische und kaum durchsetzbare Raumplanungs-

konzepte. Sowohl in ländlichen als auch in städtischen Gebieten ist unbestritten, dass inskünftig der Quartierentwicklung eine grössere Bedeutung zukommt. Eine gute Quartierplanung muss zum Ziel haben, eine hohe Lebensqualität und städtebauliche Werte zu erhalten. Dann kann sie auch das Wohnungsangebot erhöhen und das Versorgungsangebot sichern und verbessern helfen und schliesslich Grün- und Freiflächen sowie öffentliche Räume aufwerten. Solche Flächen sind demzufolge vor übermässiger Verdichtung zu schützen. – Im vergangenen Jahr hat der Bund, vertreten durch das Bundesamt für Energie BFE und das Bundesamt für Raumentwicklung ARE, eine Broschüre mit dem Titel: «Nachhaltige Quartiere in Kürze» herausgegeben, die sich an ein breites Publikum richtet. Eingang heisst es: «Angesichts des

zunehmenden Drucks auf den Raum und der steigenden Wohnungsnachfrage lautet die Devise heute: verdichten und innerhalb des Siedlungsraumes bauen. Immer wieder zeigt sich die Bevölkerung besorgt, wenn sie sich gegen ein neues Hochhaus wehrt oder für den Erhalt von Grünflächen kämpft. Wie kann man den EinwohnerInnen also eine gute Lebensqualität ermöglichen, den sozialen Zusammenhalt stärken, dem Rummangel und dem demografischen Wandel Rechnung tragen und gleichzeitig Ressourcen sparen? Eine zukunftssträchtige Lösung heisst: nachhaltige Quartiere. Die Entwicklung nachhaltiger Quartiere ebnet den Weg für nachhaltige Gemeinden und Städte.» Unter den vier Titeln: Raumentwicklung, sozialer Zusammenhalt, Wirtschaft und natürliche Ressourcen werden auf rund 50 Seiten kurz und prägnant fol-

gende acht Schwerpunkte dargestellt: bebaute und offene Räume, Mobilität, sozialer Zusammenhalt, Lebensraum, wirtschaftliche Effizienz, Energie und Materialien, Biodiversität und Grünflächen sowie Wasser und Abfälle.

STÄDTE MIT GRÜNZONEN UND FREIFLÄCHEN. Ein gutes Beispiel zum Thema Umgebungsplanung in Quartieren ist die Stadt Chur. Im Churer Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahre 2003 steht: «In den Wohnquartieren ist auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bauvolumen und Grün zu achten. Im Vordergrund stehen die Steigerung der Wohnqualität und die Durchlässigkeit der Quartiere für Bewohner sowohl im öffentlichen wie im halböffentlichen Raum.» Im Dezember 2009 hat Chur eine Empfehlung zur Umgebungsplanung in Quartierplan-

ANZEIGE

Moderne, flexible und umfassende Immobiliensoftware.



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

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

eXtenso IT-Services AG
Schaffhauserstrasse 110
8152 Glattbrugg

extenso
Erweitert Ihre Leistung.

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

» «Ich kann mit Freude und Genugtuung festhalten, dass es uns in der Stadt Chur gelungen ist, in das neue Baugesetz einen Artikel für die Erhaltung von Gebieten mit besonderer Wohnqualität aufzunehmen.»

THOMAS HENSEL, ALT-GEMEINDERAT CHUR & KANTONSRAATSKANDIDAT



Die Realität sieht oft anders aus.

gebieten herausgegeben. Dieser 13 Seiten umfassende Leitfaden mit drei Anhängen richtet sich an Verwaltungen, Bauherren und Projektierende und soll eine Qualitätsverbesserung der Umgebungsplanung in Quartieren bewirken, aber auch den Planungsprozess beschleunigen. Anhand von vielen konkreten Beispielen wird

» Obwohl man in Chur beinahe von jedem Quartier aus in einer Viertelstunde zu Fuss in die freie Natur gelangt, wollen wir kein neues Quartier ohne öffentliche Flächen und Erholungsräume.»

URS MARTI, STADTPRÄSIDENT VON CHUR

aufgezeigt, wie eine qualitativ gute Umgebungsgestaltung zu erarbeiten ist.

Auch die Stadt Winterthur, die sich seit 100 Jahren mit dem Prädikat «Gartenstadt» schmückt, hat die Zeichen der Zeit erkannt und will ihre Gärten vor übermässiger Verdichtung schützen. Die Bauherren sollen künftig den Fokus auf eine gute und ausgewogene Umgebungsgestaltung legen. Diese Verschärfung wird nun vor allem in jenen Quartieren angewendet, die nicht bereits strengen Schutzmassnahmen unterliegen. Es betrifft hauptsächlich Quartiere mit vielen älteren Liegenschaften, die in absehbarer Zeit saniert oder durch Neubauten ersetzt werden. Weiter macht sich der Stadtrat zum Baumbestand Gedanken: Er will prüfen, ob der Baumschutz genüge. Die vor drei Monaten abge-

wählte Winterthurer Bauvorsteherin Pearl Pedergnana antwortete, Bilanz ziehend über ihre 13-jährige Stadtratstätigkeit, was sie denn anders gemacht habe als ihre Vorgänger: «Mir war zum Beispiel beim Bau neuer Siedlungen die Gestaltung der Umgebung sehr wichtig. Ich habe darauf geachtet, dass Kinder und Erwachsene sich

dort gerne bewegen und dass die Kinder auf den Spielplätzen aktiv und kreativ sein können.» Das können die Kinder am Fuss des Uetlibergs im Quartier Friesenberg am Südrand von Zürich ebenfalls. Das Quartier der Siedlungen der Familienheim-Genossenschaft ist ein riesiger Spielplatz und ein Paradies für Kinder. Friesenberg hat stadtweit den zweithöchsten Anteil von Kindern unter 14 Jahren. In den letzten Jahren zogen fast ausschliesslich junge Familien in die 155 Wohnungen und Reihenhäuser, die gemeinsame Aussenflächen haben. Mit dem Ergebnis, dass sich seither 200 Kinder zwischen den vier Häuserzeilen frei bewegen können und dürfen. Der Radius der Kinder ist viel grösser als heute üblich. Dieses Umfeld ist auch für die Eltern positiv. Sie brauchen sich nicht, stets um die Freizeitgestaltung der Kinder zu kümmern, und müssen ihre Zöglinge nicht auf Spielplätze begleiten. Ein weiterer Vorteil zeigt sich auch dann, wenn man mal weg muss: In der Not findet sich immer jemand, der die Kinder betreut. Alles Plus-

punkte dafür, weshalb die jungen Familien gerne in diesem Quartier leben.

Die Stadt Bern hat bei der Stadtplanung ihre Stadtteile in viele Quartiere mit entsprechenden Quartierplanungen unterteilt, die Lebensqualität, das Wohnungsangebot und städtebauliche Werte erhalten, fördern und verbessern soll. Die Bundeshauptstadt hat in mehreren Stadtteilen nur geringe Möglichkeiten zur baulichen Verdichtung. Sie hat aber trotzdem viele Quartiere mit Verdichtungspotenzial und unter- oder ungenutzte Wohnbauzonen. Mit der Strategie Bern 2020 strebt der Gemeinderat (Exekutive) ein Bevölkerungswachstum von heute noch knapp 124 000 auf 140 000 Einwohner an.

Und besonders in den weitgehend überbauten Flächen der Stadt Basel haben Grün- und Freiräume einen grossen Stellenwert. Basel hat deshalb ein ausgeklügeltes und wirksames Freiraumkonzept. Am Beispiel des Quartierplans Kunstfreilager werden die sich verändernden Nutzungen berücksichtigt und man geht auf die dortige, spezielle Situation ein mit dem Ziel: mehr Grün- und Freiraum im Kunstfreilager. Das vorgenannte Freiraumkonzept will mit konkreten Gestaltungselementen dieser Umnutzung ein neues Gesicht geben, ohne die weitere Arealentwicklung allzu stark einzuschränken. ●



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

Mieteinnahmen – Basis der Bewert

Anlässlich der letzten Erfa vom 2. April 2014 unterhielten sich die Experten über diverse Fachbereiche. Neben bewertungstechnischen Fragestellungen rund um das Baurecht wurde auch die Altlastenthematik rege diskutiert.



Wie vorgehen bei Leerständen? Nicht vermietete Flächen am Büromarkt stellen Vermieter vor besondere Herausforderungen (Foto: 123rf.com)

STEPHAN WEGELIN* •

VERURSACHER IN DER PFLICHT. Aufgrund der Verschärfung des Altlastenrechts muss seit dem 1. Januar 2013 der Verursacher die Kosten für die Sanierung sicherstel-

len. Altlasten im Boden sind in der Regel im Altlastenverdachtsflächen-Kataster aufgeführt. In einzelnen Fällen kommt es vor, dass Bauschutt oder alte Elektrogeräte im Boden vergraben worden sind. In diesem Fall lässt die geschichtliche Abklärung (frühere Betriebe auf dem Grundstück) keinen Rückschluss auf den Baugrund zu. Die Überraschung beim Aushub ist entsprechend frustrierend. Grundsätzlich müssen Altlasten beim Neubau immer saniert werden. Die Ausnahme bilden sogenannte «altlastenberücksichtigende Bauprojekte», sofern kein Grundwasser gefährdet ist und davon ausgegangen werden kann, dass kein weiterer Schaden entsteht.

Gemäss den anwesenden Experten sei bei Objekten mit Baujahr 1990 und älter in jedem Fall ein Hinweis auf Altlasten zu machen. Ob in Form von Faserzementplatten an Fassaden bzw. hinter Elektrotableaus oder in Form giftiger Bodenbeläge, sei bei solchen Objekten der Verdacht auf Altlasten grundsätzlich gegeben. Es reiche daher nicht aus, einen allgemeinen Hinweis bei den Vorbehalten zu machen. Vielmehr sei ein konkreter Vermerk auf das zu bewertende Objekt angezeigt und darauf hinzuweisen, dass Altlasten zu ver-

muten sind und eine entsprechende Untersuchung notwendig sei.

Das Thema Altlasten ist nach wie vor sehr aktuell, weshalb anlässlich des Erfa 2/2014 vom 29. Oktober 2014 Bruno Grünenfelder von Basler & Hofmann ein Referat mit anschliessendem Gedankenaustausch halten wird. Wir freuen uns sehr, dass sich Bruno Grünenfelder für ein Gastreferat zur Verfügung stellt und sind schon heute gespannt auf diesen Morgen.

IM ZEICHEN DER MIETEN. Der restliche Morgen stand ganz im Zeichen der Mieten. Einerseits beschäftigte die Frage nach älteren Liegenschaften an zentralen Lagen, die mit extrem tiefen Mieten vermietet sind. Auf der anderen Seite ging es um die Frage der Büromieten.

Gerade bei älteren Liegenschaften an zentralen Lagen kommt es gerne vor, dass die Mieten im Laufe der Zeit nicht angepasst wurden. So findet der Bewerter nicht selten die Situation vor, dass der effektive Mietwert nur die Hälfte – oder gar noch weniger – der aktuellen Marktmiete ausmacht. Dem Eigentümer stehen im Grunde drei Möglichkeiten zur Auswahl: 1. Wenn die Differenz zur Marktmiete eher gering ist, so ist im Rahmen des

Ferien für Kinder in Not

KOVIVE
60 Jahre jung

Schweizer Kinderhilfswerk Kovive
Unterächenstrasse 12 | CH-6005 Luzern
041 249 20 89
info@kovive.ch | www.kovive.ch

Freude schenken:

Gastfamilie werden

Nehmen Sie für 2 bis 4 Wochen ein Gastkind im Alter zwischen 4 und 11 Jahren in Ihre Familie auf.

Gratisanzeige

Mietrechts eine schrittweise Anpassung über die nächsten Jahre möglich. Der Bewerter kann in diesem Fall einen temporären Mindernutzen geltend machen und die Übergangszeit so berücksichtigen. Falls die Differenz zu gross ist, lässt das Mietrecht die Anpassung auf die Marktmiete nicht innert nützlicher Frist zu, weshalb sich die folgenden weiteren Szenarien anbieten:

2. Auf der Liegenschaft wird Stockwerkeigentum begründet, und die Wohnungen werden einzeln verkauft, oder aber
3. der Eigentümer entscheidet sich für eine Totalsanierung, die mit der Kündigung aller Einheiten einhergeht.

VORGEHEN BEI LEERSTÄNDEN. Im Büronutzflächenmarkt stellt sich derzeit nicht sel-

ten die gegenteilige Problematik. Was tun, wenn Flächen leer stehen? Ist es eher ratsam, die Flächen zu einem tieferen Mietzins anzubieten, oder macht es mehr Sinn, das Mietzinsniveau zu halten und für eine gewisse Zeit Leerstand in Kauf zu nehmen? Die anwesenden Experten sind klar der Meinung, dass es bei Liegenschaften an guten Lagen sinnvoller ist, den Leerstand auszusitzen, aber dafür das Mietzinsniveau zu halten. Gerade der Büromarkt ist bekanntlich sehr volatil und unterliegt zyklischen Schwankungen. Es sei daher ratsam abzuwarten, bis die Flächennachfrage wieder anziehe. Dies setzt natürlich voraus, dass sich der Eigentümer den Leerstand leisten kann. Eine dritte Option ist die Intensivierung der Marketingbemühungen - doch letztlich ist der

Erfolg stark vom Preis abhängig. Bei älteren Liegenschaften oder Projekten in Planung ist auch die Umnutzung in Wohnflächen zu prüfen. Gerade an zentralen Lagen wird das Grundbedürfnis Wohnen wohl immer eine grosse Nachfrage zeigen. Allerdings sind die Umnutzungskosten und die Bauzeit entsprechend zu berücksichtigen. ●

NÄCHSTER ERFAHRUNGSAUSTAUSCH

Mittwoch, 29. Oktober 2014, 9.15 Uhr,
im «Au Premier», Zürich HB.



***STEPHAN WEGELIN**

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

ANZEIGE

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

Schweizer



Eine ganze Reihe glänzender Lösungen.

Briefkastenanlagen von Schweizer überzeugen durch Qualität und Design.

Modular die Bauweise, gross das Farbangebot und vielfältig die Komponenten: die Klassiker des Schweizer Industriedesigns erlauben optimale Gestaltungsfreiheit und eine massgeschneiderte Lösung für Ihre Eingangspartie – erstklassiger Service inklusive. Mehr Infos über Briefkastenanlagen von Schweizer unter www.schweizer-metallbau.ch oder Telefon 044 763 61 11.



Ernst Schweizer AG, Metallbau, CH-8908 Hedingen, Telefon +41 44 763 61 11, info@schweizer-metallbau.ch, www.schweizer-metallbau.ch

Prüfungsausschreibungen

Ausschreibung

Berufsprüfung Immobilienvermarktung 2014

Im November 2014 wird die Berufsprüfung Immobilienvermarktung durchgeführt. Die Prüfung erfolgt gemäss Prüfungsordnung und Wegleitung vom 25. April 2012.

Daten: 11. – 12. November 2014 (schriftlicher Teil)
13. – 14. November 2014 (mündlicher Teil)

Prüfungsort: Kloten ZH
Prüfungsgebühr: CHF 3200.–
Anmeldeschluss: Freitag 30. Mai 2014 (Poststempel)

Die ausführlichen Dokumentationen wie die Prüfungsordnung, die Wegleitung etc. können auf der Homepage herunter geladen oder bei der nachfolgenden Adresse angefordert werden: info@sfpk.ch.

Die Anmeldung erfolgt via Online-Registration unter folgendem Link:
www.sfpk.ch/pruefungen/vermarktung.html

Publication

Examen professionnel de courtière / courtier en immeubles 2014

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

Dates de l'examen: Mardi 11 et mercredi 12 novembre 2014 (partie écrite)
Jeudi 13 et vendredi 14 novembre 2014 (partie orale)

Lieu de l'examen: Lausanne
Taxe d'examen: CHF 3200.–
Clôture des inscriptions: vendredi 30 mai 2014 (timbre postal)

L'intégralité des documents tels que le règlement, les directives, etc peuvent être téléchargés sur la page internet ou commandés à l'adresse suivante : info@cseei.ch
L'inscription à l'examen peut se faire en ligne : www.sfpk.ch/fr/examens/courtage.html

Pubblicazione

Esame professionale per esperti in Commercializzazione immobiliare 2014

Nel mese di novembre 2014 si terrà l'esame professionale per esperti in Commercializzazione immobiliare. L'esame avviene secondo il Regolamento e le Direttive emanate il 25 aprile 2012.

Date dell'esame: 11 – 12 novembre 2014 (scritto)
13 – 14 novembre 2014 (orale)

Luogo dell'esame: Centro Istruzione PC Monte Ceneri
Tassa d'esame: CHF 3200.–
Termine d'iscrizione: venerdì 30 maggio 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 : www.sfpk.ch/pruefungen/vermarktung.html
Oppure può essere ordinato presso: SFPKIW, c/o SVIT Schweiz, Giessereistr. 18, 8005 Zürich, ticino@sfpk.ch

Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft (SFPKIW):

SFPKIW, c/o SVIT Schweiz
Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich
Tel. 044 434 78 93
E-Mail info@sfpk.ch



Ausschreibung

Berufsprüfung Immobilienvermarktung 2014 (2. Repetitionsprüfung)

Im November 2014 wird die 2. Repetitionsprüfung Immobilienvermarktung durchgeführt. Die Prüfung erfolgt gemäss Prüfungsordnung und Wegleitung vom 9. Februar 2007.

Daten: 11. – 12. November 2014 (schriftlicher Teil)
13. – 14. November 2014 (mündlicher Teil)

Prüfungsort: Kloten ZH
Prüfungsgebühr: CHF 3200.–
Anmeldeschluss: Freitag 30. Mai 2014 (Poststempel)

Die Prüfungsordnung sowie die Wegleitung können bei der unten stehenden Adresse angefordert werden: info@sfpk.ch. Die Anmeldung erfolgt via Online-Registration unter folgendem Link: www.sfpk.ch/pruefungen/vermarktung.html

Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft (SFPKIW):

SFPKIW, c/o SVIT Schweiz
Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich
Tel. 044 434 78 93 | E-Mail info@sfpk.ch



ANZEIGE



Dario Cologna

« Fairplay mit der Natur –
unser gemeinsamer Nenner »



LÖSUNGEN, DIE GOLD WERT SIND

Seit 50 Jahren vertrauen Hauseigentümer und Immobilienfachleute für die Analyse, Wartung und Sicherheit von Wasserrohrsystemen auf Dipan. Die Lösungen von Dipan, auf Basis von Silicaten und frei von Epoxy-Harzen, garantieren dauerhaft eine herausragende Wasserqualität.

WWW.DIPAN.CH - INFO@DIPAN.CH



Seminare und Tagungen der SVIT Swiss Real Estate School

SEMINAR MANAGEMENT VON UMBAU- UND SANIERUNGSPROJEKTEN 21.05.2014

Das Management von Umbau- und Sanierungsprojekten stellt Sie vor Herausforderungen in projektorganisatorischer, baulicher, werkvertraglicher und mietrechtlicher Hinsicht. In diesem Seminar erhalten Sie aktuelles Wissen zum Projektprozess als auch zu zentralen rechtlichen Themen.

PROGRAMM

- Projektorganisation
- Werkvertragliche Aspekte des Umbaus
- Bauhandwerkerpfandrecht
- Risiken und Nebenwirkungen beim Bauen unter Betrieb
- Mietrechtliche Aspekte des Umbaus

ZIELPUBLIKUM

Immobilienfachleute, die bereits Umbau- und Sanierungsprojekte begleiten oder dies in Zukunft tun möchten.

REFERENTEN

- Dr. Maja Baumann, Rechtsanwältin
- Stephan Erni, Lenz & Staehelin, Partner, Rechtsanwalt
- Lorenz Held, Architekt ETH, Brandenberger + Ruosch AG, Stv. Geschäftsführer

DATUM

Mittwoch, 21. Mai 2014
08.30 – 16.30 Uhr

ORT

Park Hyatt, 8002 Zürich

TEILNEHMERGEBÜHR

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

SEMINAR GESCHÄFTSMIETVERTRÄGE 18.06.2014

In diesem Seminar lernen Sie an konkreten Fragestellungen die häufigsten Fallstricke kennen. Daneben können Sie Ihre Erfahrungen und Kenntnisse festigen. Probleme bei der Geschäftsmiete sollten nach diesem Seminar für Sie besser lösbar sein.

nen Sie Ihre Erfahrungen und Kenntnisse festigen. Probleme bei der Geschäftsmiete sollten nach diesem Seminar für Sie besser lösbar sein.

PROGRAMM

Finanzierung von Mieterausbauten – Double-Net- oder Triple-Net-Verträge?

- Finanzierung von Mieterausbauten durch den Vermieter
- Unterhaltspflichten
- Vertragsverlängerung und Vormietrecht
- Echte und unechte Option
- Festlegung des Mietzinses für die Verlängerungszeit

Die Änderung der Mietrechtsverordnung bezüglich umfassender Überholung und deren Auswirkungen auf den Mietzins

- Der korrekte Abzug des Förderbeitrages vom wertvermehrenden Anteil
- Die praktischen Auswirkungen der neuen Verordnungsbestimmungen
- Übertragung Geschäftsmietvertrag
- Zumutbarkeit des übernehmenden Nachmieters

- Folgen der Übertragung der Geschäftsmiete
- Tücken des Schlüsselgeldes
- Kündigen – ordentlich oder ausserordentlich?
- Erhöhte Beweislast bei ausserordentlichen Kündigungen
- Verbot der Umwandlung in eine ordentliche Kündigung
- Schwierigkeiten bei der Vollstreckung einer unangefochtenen ausserordentlichen Kündigung
- Was in Geschäftsmietverträgen auch noch stehen sollte
- Flächenabweichungen
- Sicherheitsleistungen
- Das Schnittstellenpapier
- Einschränkungen der Gebrauchsrechte

ZIELPUBLIKUM

Führungs- und Fachkräfte aus den Bereichen Immobilienbewirtschaftung und -management, Immobilienbetreuung, Immobilienberatung und weitere Personen, welche sich mit dem Thema beschäftigen.

ANZEIGE



Die SVIT Swiss Real Estate School

Lehrgang

Buchhaltungsspezialist Immobilien

Auch in diesem Jahr bieten wir die Ausbildung mit SVIT-Zertifikat zum Buchhaltungsspezialisten in Immobilien an. Dieser Lehrgang behandelt praxisbezogen alle buchhalterischen Fragen, welche bei der Planung und der Fertigstellung einer Baute und während der Betriebsphase bis zur Sanierung auftreten. Ein Kursteil ist speziell den Lohnabrechnungen (Hauswarte und andere Angestellte) und den in Zusammenhang mit Immobilien auftretenden Steuern gewidmet.

Daten Mittwoch und Samstag, jeweils von 8.30 – 16.20 Uhr
ab 03.09. bis 17.12.2014

Ort Schulräume der SVIT SRES (Carbahaus, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich)

Kosten 5022 CHF für SVIT-Mitglieder, 5346 CHF für übrige Teilnehmende, inkl. MWST

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


SWISS REAL ESTATE SCHOOL

REFERENTEN

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

DATUM

Mittwoch, 18. Juni 2014
08.30 – 16.30 Uhr

ORT

Zurich Marriott Hotel, 8001 Zurich

TEILNEHMERGEBÜHR

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

SEMINAR MIETZINSINKASSO 26.06.2014

Optimale Umsetzung der rechtlichen Grundlagen. Die rechtlichen Grundlagen aus dem OR und SchKG, insbesondere der Zahlungsverzug des Mieters, das Betreibungsverfahren, das Retentionsverfahren und die Ausweisung von Mietern werden aufgefrischt.

Anhand von konkreten Fällen werden Lösungen aufskizziert und diskutiert.

PROGRAMM

- Zahlungsverzug des Mieters
- Betreibung auf Pfändung und Konkurs
- Einleitung einer Betreibung
- Das Retentionsrecht des Vermieters
- Ausweisung von Mietern
- Analyse einer Pfändungsurkunde

ZIELPUBLIKUM

Immobilienbewirtschafter, die sich im Alltag mit dem Mietzinsinkasso befassen oder befassen wollen.

REFERENT

Oliver Pfitzenmayer, Stadttammann-Stellvertreter, Betreibungsamt Winterthur-Stadt, Dozent beim SVIT Zürich

DATUM

Donnerstag, 26. Juni 2014
08.30 – 17.00 Uhr

ORT

Holiday Inn Zürich Messe, Wallisellenstrasse 48, 8050 Zürich

TEILNEHMERGEBÜHR

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

SEMINAR IMMOBILIENINFORMATIK 28.08.2014

Evaluation, Beschaffung, Einführung, Betrieb und CH-Marktüberblick von Softwarelösungen für die Immobilien- und Bauwirtschaft

PROGRAMM

- Informations- und Datenmanagement
- Informatikrecht
- Lizenzmodelle
- Evaluation und Beschaffung
- Software Lebenszyklus
- Kriterien, Gewichtung, Verfahren und Bewertung
- Phasenmodelle, Projektarten & Projektmanagement
- IT-Betrieb
- Informations- und Datensicherheit
- Immobilienprozesse und die funktionale Abdeckung durch Software
- Produkteübersicht nach Anspruchsgruppen

ZIELPUBLIKUM

Führungs- und Fachkräfte, Projektmitarbeiter aus dem Bereichen Immobilienbewirtschaftung und -management, Immobilienreuehand, Baumanagement, Immobilienberatung und weitere Personen, welche sich mit der Evaluation, Beschaffung, Einführung und dem Betrieb von Softwarelösungen befassen.

REFERENT

Klaus Treff, MRICS, Geschäftsführer conrealis ag, Dozent FHS St. Gallen, Mitautor des Real Estate Software Guides

DATUM

Donnerstag, 28.08.2014
08.30 – 16.30 Uhr

ORT

Renaissance Tower Hotel, 8005 Zürich

TEILNAHMEGEBÜHR

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

KURSZYKLUS ABENDVERANSTALTUNGEN FÜR IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNGSFACHLEUTE MAI – OKTOBER 2014

Die Bewirtschafter sind die erste Ansprechperson für Eigentümer und Mieter und müssen darum mit ihrem Wissen immer auf dem aktuellen Stand sein. Oft ist eine regelmässige Weiterbildung während der Arbeitszeit aufgrund der beruflichen Belastung nicht immer möglich. Diese Lücke soll durch den hier ausgeschrieben Kurszyklus geschlossen werden. Die

ANMELDEALON FÜR SEMINARE UND TAGUNGEN

Seminar: Management von Umbau- und Sanierungsprojekten
21.05.2014

Seminar: Geschäftsmietverträge
18.06.2014

Seminar: Mietzinsinkasso
26.06.2014

Seminar: Immobilieninformatik
28.08.2014

Frau Herr

Name

Vorname

SVIT-Mitglied Ja Nein

Firma

Strasse/Nr.

PLZ/Ort

Telefon

E-Mail

Unterschrift



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

Seminare und Tagungen der SVIT Swiss Real Estate School



Themen werden aktuell und anhand von Fallbeispielen behandelt. Die Abende sollen neben dem fachlichen Input auch dem intensiven Meinungs- und Erfahrungsaustausch dienen.

PROGRAMM

- Mi, 14. Mai 2014
Aktuelles rund um die Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum
- Mi, 28. Mai 2014
Sicherheit von Gebäuden in der Nutzungsphase
- Mi, 11. Juni 2014
Schadensbilder und deren Sanierung bei Mietliegenschaften
- Do, 18. September 2014
Sanierung von Mietliegenschaften aus Bewirtschaftersicht
- Do, 2. Oktober 2014
Aktuelles aus dem Mietrecht und der Bewirtschaftung
- Do, 23. Oktober 2014
Vermarktung und Marktmiete

ZIELPUBLIKUM

Dieser Kurszyklus richtet sich ausschliesslich an Personen mit dem eidg. Fachausweis in Immobilienbewirtschaftung oder Personen mit langjähriger Bewirtschaftungspraxis, welche in der Bewirtschaftung arbeiten. Grundkenntnisse werden vorausgesetzt, und die Referenten sehen von Einführungsreferaten ab.

ORT

Schulungsräume der SVIT Swiss Real Estate School AG Carbahaus, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich

TEILNEHMERGEBÜHR

1750 CHF (SVIT-Mitglieder), 2000 CHF (übrige Teilnehmende) inkl. MWST. Die Buchung von Einzeltagen ist auch möglich.

WEITERE INFORMATIONEN UND ANMELDUNG:

www.svit-sres.ch
SVIT Swiss Real Estate School AG
Giessereistrasse 18
8005 Zürich
Tel. 044 434 78 98
Fax 044 434 78 99
kathrine.jordi@svit-sres.ch

► KOSTENLOSE ABENDVERANSTALTUNG REVISION DES RAUMPLANUNGSGESETZES – FOLGEN FÜR DIE IMMOBILIENBRANCHE

Die Revision des RPG kann gewichtige Folgen für Grundeigentümer und Immobilienentwickler haben und bringt viele juristische Fragestellungen mit sich. Die SVIT Swiss Real Estate School möchte mit einer Abendveranstaltung den Mitgliedern und interessierten Kreisen die Möglichkeit geben, einen

Überblick über die verschiedenen Revisionsvorhaben und deren Stand zu erhalten und sich über die wichtigsten Punkte der RPG-Revision zum Thema (Zer-)Siedlung zu informieren.

ZIELPUBLIKUM

Immobilienfachleute und weitere interessierte Kreise

REFERENTIN

Dr. Maja Baumann, Rechtsanwältin, Lenz & Stähelin, Zürich

DATEN UND ORTE

19.05.2014 Hotel Schweizerhof, Bern
27.05.2014 Hotel Marriott, Zürich
06.06.2014 Hotel Hilton, Basel
jeweils 17.30 – 20.30 Uhr

SEMINARBEITRAG

Kostenlos für SVIT-Mitglieder, bei Abmeldung nach erfolgter Anmeldung oder bei Nichterscheinen wird ein Unkostenbeitrag von 50 CHF verrechnet (Ersatzmeldungen sind möglich). 50 CHF (übrige Teilnehmende) inkl. MWST. Darin inbegriffen sind: Seminarunterlagen und Apéro.

ANMELDUNG UND KUNDENKONDITIONEN

www.svit-sres.ch

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

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

ANZEIGE



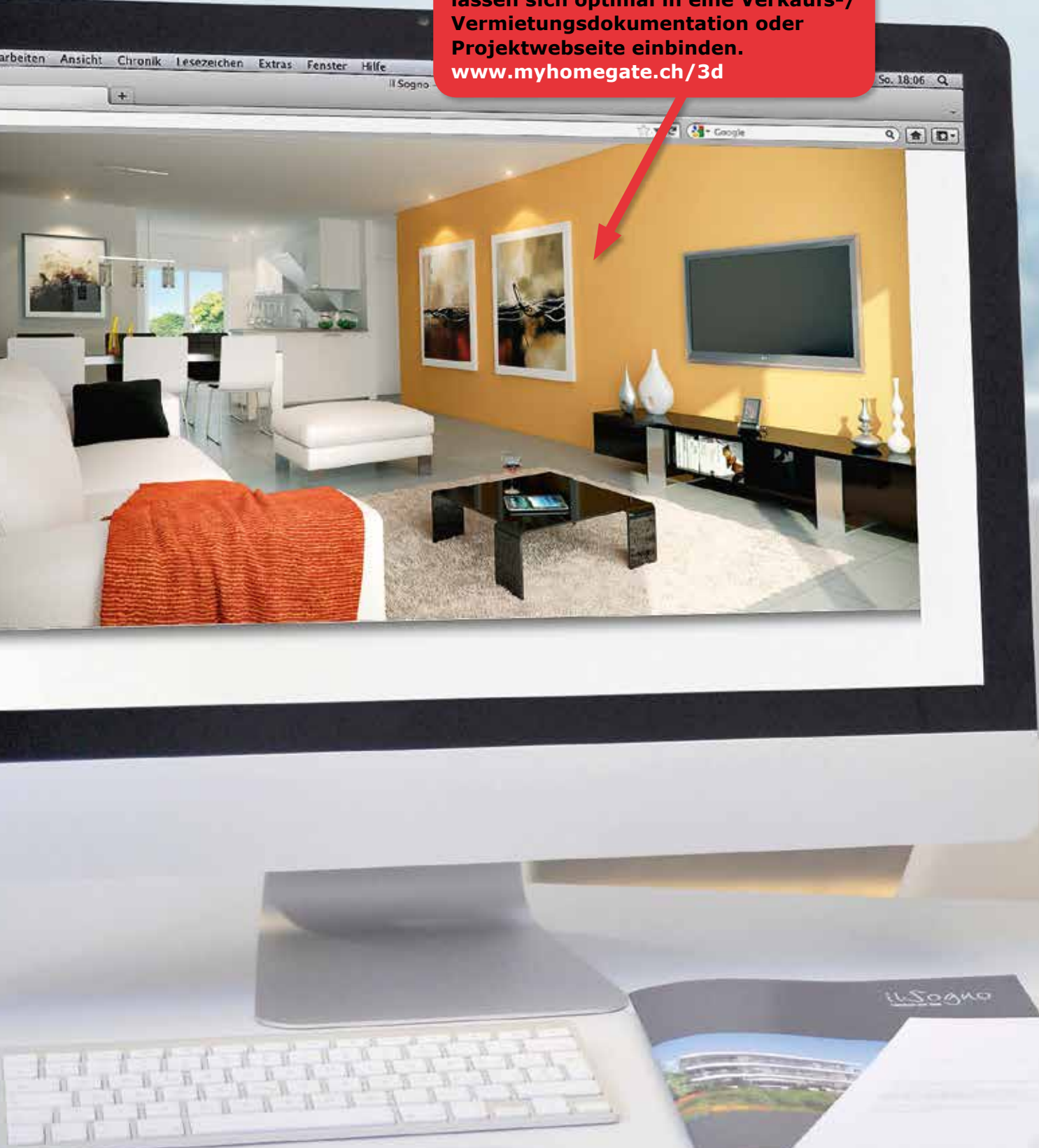
MIT FENSTER KOSTEN SPAREN

NEU – 3fach Glas ohne Mehrpreis

Detailliertere Informationen erfahren Sie bei Ihrem Internorm-Partner oder unter www.internorm.ch

Internorm®

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



3D Visualisierungen
Attraktive Einblicke in
Ihre Immobilie.

X homegate.ch
Das Immobilienportal



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 Bangarter, 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 Lehrgangslleitung/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, Neuhoferstrasse 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

BRANCHENKUNDE

TREUHAND- UND IMMOBILIENTREUHAND FÜR KV-LERNENDE

SVIT beider Basel: siehe www.okgt.ch
SVIT Bern: siehe www.okgt.ch
SVIT Graubünden: siehe www.okgt.ch
SVIT Ostschweiz: Auskunft erteilt Rolf Nobs, Resida Treuhand AG, Bazenheid, T 071 932 60 20
SVIT Zürich: siehe www.okgt.ch

SWISS REAL ESTATE SCHOOL INFORMIERT

Die SVIT Swiss Real Estate School informiert Sie über die verschiedenen Aus- und Weiterbildungsangebote:

- Montag, 2. Juni 2014
- 17.30 Uhr
- Carbahaus, 8005 Zürich

Anmeldung: info@svit-sres.ch

Die Online-Lösung für Energie- und Nebenkosten.



NeoWeb – Spielend einfach abrechnen.

Transparent, Flexibel, Schnell. Mit NeoWeb haben Liegenschaftsverwaltungen ihre Heiz- und Nebenkosten papierlos im Griff. Ganz unabhängig von Uhrzeit und Wochentag. Mehr noch, Smart Metering visualisiert Verbrauchsdaten, Veränderungen und Trends grafisch. Mehr über die Funktionen von NeoWeb erfahren Sie unter **0800 80 76 76** oder **www.neovac.ch**.

IHR PARTNER
FÜR GEBÄUDE- UND
UMWELTECHNIK

NeoVac

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

Auftanken im Energy Park

«Wer zu spät kommt, den bestraft das Leben», gilt nicht für SVIT Solothurn, der traditionell als erste SVIT-Mitgliederorganisation tagt. Dies dynamisch kerngesund mit Frühstücksbrunch und Generalversammlung, 2014 neu im faszinierenden Energy Park in Laupersdorf.



Tanksäulen-Eldorado «Energy Park» Laupersdorf. Drei «Denksäulen» des SVIT Solothurn: Michael Frieder, Urs Grütter und Michael Mägli (neuer Kassier).

THOMAS KASAHARA* ●.....
MERZGLÖCKLEIN. Ruft im März der Merz, ist der SVIT Solothurn nicht fern. Stilvoll illustriert lockt die Einladung zur Generalversammlung vom 27. März 2014 mit «Auftanken im Energy Park» in Laupersdorf. Gute Verpflegung für zahlreiche zufriedene Teilnehmer ist beim SVIT Solothurn gelebte Tradition: Dank Frühstücksbrunch vor der GV werden als Nebeneffekt Traktanden leicht verdau-

lich. Erfrischte Teilnehmer sind aufnahmefähiger dank aktiviertem Trommelfell. Der ausgewogene «Frühstückbrunch rüch» von 8:00 bis 9:30 Uhr im Forum – mit Blick auf historische Tanksäulen und Oldtimer – wird gesponsert von ImmoScout24.

TOP. Die Teilnehmenden sind voller Energie. Niemand will sich liften lassen. Die Aufstiegschance ins zweite Geschoss wird im Treppentanz gemeistert.

Um 9:30 Uhr startet die GV im lichtdurchfluteten Saal Penthouse. Keiner «pennt». Präsident Hans Peter Merz gestaltet die Traktanden abwechslungsreich und mit Humor. Peter Krummenacher, GL-Mitglied und Finanzchef, berichtet anschliessend aktuell über den Dachverband SVIT Schweiz.

und die kleine Schweiz weiterhin eigenständig Erfolg haben kann. Dazu gehören nicht nur aussenpolitische Themen: Insbesondere in der Schweiz müssen wir weg von vielen unnötigen Gesetzen und Verordnungen. Eigenverantwortung und nicht Bevormundung gehört zu den wesentlichen Tu-

ANZEIGE



» Die Immobilienwirtschaft ist eine tragende Säule der Gesamtwirtschaft der Schweiz.«

Hans Peter Merz, Präsident SVIT Solothurn

EIGENVERANTWORTUNG. Merz betont: «Die Finanzkrise wirkt seit 2008 nach. Der starke Schweizerfranken ist weiter eine grosse Herausforderung. Unseren Erfolg und Wohlstand in der Schweiz haben wir in den vergangenen Jahren vor allem dank unseres Leistungswillens, der Zuverlässigkeit und der Bescheidenheit erarbeitet und erhalten können. Es erfordert nun die notwendige Weitsichtigkeit der Politiker und Unternehmer, damit wir auch in Zukunft auf unsere Stärken zählen können

genden der Schweiz. Die Immobilienwirtschaft trug 2013 massgeblich zum Erfolg der Schweizer Wirtschaft bei und stellt eine stabile Säule dar.»

FLECKMITTEL. Merz hebt hervor: «SVIT Solothurn hat in Absprache mit SVIT Swiss Real Estate School und SVIT Schweiz Gespräche mit der Feusi-Schule in Solothurn geführt und vereinbart, dass Solothurn als einer der letzten weissen Flecken auf der Immobilienbildungskarte unter dem Patronat des SVIT

START ZUM AUFTANKEN



Präsident Merz dankt pointiert für Friederzeit - messerscharfe Ehrung von Michael Frieder.

Solothurn im Herbst 2014 erstmals den Sachbearbeiterkurs Immobilienbewirtschaftung an der «Feusi» durchführt. Wir erhoffen dadurch vermehrt Personal mit lokaler Verankerung rekrutieren zu können.»

REICHE PALETTE. Das Jahresprogramm 2013 des SVIT Solothurn war variantenreich. Nebst zahlreich besuchter GV 2013 als Frühstücksveranstaltung in Kestenholz und Referat zum Stockwerkeigentum mit Prof. Dr. Amédéo Wermelinger im «Sternen» Kriegstetten war Höhepunkt der zweite SVIT-Day im September 2013 mit Besuch des Prime Towers, dies mit Erläuterungen von Anne-Marie Diserens über die Entwicklung der Stadt Zürich. Merz fügt an: «An diesem Tag standen in Zürich die Züge still. SVIT Solothurn war dank Car pünktlich vor Ort.» Abschluss bildete 2013 der Bänzenjass mit Fondueplausch.

PERLEN 2014. Fachvortrag mit Thema Immobilienentwicklung im Raum Solothurn (3.6.), SVIT-Day im Velodrome Grenchen mit Möglichkeit, selber Runden

zu drehen (11.9.) und Bänzenjass mit Fondueplausch (20.11.) sind die weiteren Highlights – «alle Daten auf der letzten Seite der Einladung», so Merz.

DANKINHALT. Merz dankt den Fördermitglieder, die mit namhaftem Beitrag die Finanzrechnung entlasten: «Dies hilft sehr, die Anlässe des SVIT Solothurn komfortabel zu gestalten.»

MESSERSCHARF. Kassier Michael Frieder strahlt: «Der Abschluss 2013 bedeutet fast eine Punktlandung», und fasst sich kurz, «wir hatten keine Ausreisser und sind mit Liquidität gesegnet. Der Kasse geht es sehr gut, und ich freue mich, sie in diesem Zustand zu übergeben.» Nach Genehmigung der Jahresrechnung 2013 wird der demissionierende Frieder präsidial verabschiedet: «Michael Frieder – seit 2008 Kassier und 2009/2010 das Sekretariat in Personalunion führend – war immer korrekt und präzise, und hat an den Vorstandssitzungen immer wieder mit dem Kassenschlüssel gewunken, was wir sehr geschätzt haben.» Frieder



wird präsidial geehrt: Mit raffiniertem Spezialsackmesser, das nebst obligatem Zapfenzieher auch eine wirkungsvolle Käseklänge enthält.

BEWÄHRT. Unisono bestätigt werden Hans Peter Merz (Präsident/Sekretariat), Christoph Geiser (Vizepräsident), Marcel Peter (Spezialaufgaben), Urs Grütter (politische Anliegen) und Joseph Weibel (PR und Presse). Michael Mägli – seit 2013 mit Spezialaufgaben im Vorstand und zuvor Revisor – wird als neuer Kassier gewählt.

BEST-NOTE. «Nun machen es uns die Zürcher nach. Der Beweis steht: ImmoScout24 und SVIT Solothurn funktioniert. Das von ImmoScout24 und SVIT Solothurn herausgegebene Produkt ist gut und nützt», so Merz. ImmoScout24 wird nach Ostern als Beilage der Solothurner Woche in alle Solothurner Haushalte verteilt. ●



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



Pionier aus Leidenschaft: Sammler Martin Jaggi erweckt Tanksäulen als Zeitzeugen zu neuem Leben.

● Ort zum Auftanken: Wissens- und Erlebnis-Drehscheibe «Energy Park».

Die Führung im Energy Park macht klar: Historische Tanksäulen und Oldtimer sind Leidenschaft und Investment zugleich. Mit Martin Jaggi alias Ralph Martens ist ein energetischer Macher mit Liebe am Werk, der 19-jährig zu kaufen und verkaufen begann: «Vor 35 Jahren interessierte sich niemand für Tanksäulen. Vor 10 Jahren explodierte der Markt und ist heute völlig wirr.» Jaggi sieht stets die Chance: «Als Sechzehnjähriger kaufte ich einen Studebaker. Nachdem ein Baum auf ihn gefallen war, habe ich den Studebaker halbiert.» Heute steht der hintere Teil als attraktive Ablagefläche im Energy Park, nebst einem Drittel der mit 600 Tanksäulen wohl weltweit grössten Sammlung.

Jaggi, der nur drei bis vier Säulen jährlich restauriert, verrät: «Ich habe den Zustand wie früher sehr gern.» Da er keine geeigneten Räumlichkeiten fand, hat er – anfangs belächelt – selber Land für ein grosses Gebäude gesucht, Standorte evaluiert und mit Überzeugung in Laupersdorf selber gebaut: «Hier funktioniert es.»

Als nahe der Autobahn gelegenes Event Museum mit rund 35 Oldtimern bietet der Eventspezialist im Energy Park mit ändernden und aktualisierten Ausstellungen auch Raum für Seminare und Anlässe bis 500 Personen. Synergien werden real: So kann man bei Hochzeiten auch unter die Haube schauen. Oldtimer wie Mercedes-Benz 300 SL Roadster (1957) können als Dream-Car gemietet werden. Für Jaggi ist der Energy Park Wissens- und Erlebnis-Tankstelle. Er ist auch künftig seiner Zeit voraus: «Als ich nach 10 Jahren Sammeln meine Tanksäulen versichern wollte, lachten mich die Versicherungen aus.»
Infos: www.energypark.ch ●

Hoch hinaus am SMK-Mitgliederanlass

Die SMK hat ihre Mitglieder bei strahlend blauem Himmel zum diesjährigen Mitgliederanlass in Laax empfangen. Den Gästen wurde ein einmaliger Einblick in die Entwicklung der «Weissen Arena» gewährt.



Rocksresort: Die Kulisse des SMK-Mitgliederanlasses 2014.

LORENZ ARNI* •

POSTKARTEN-EMPFANG FÜR DIE SMK. Zwischen dem majestätischen Ringelspitz und dem Hausstock findet sich einer der sonnenreichsten Wintersportorte Europas. Flims-Laax-Falera lockt mit 235 Pisten-Kilometern und 4 Snowparks jedes Jahr Tausende Wintersportbegeisterte ins Bündnerland. Am diesjährigen SMK-Mitgliederanlass vom 10. April 2014 zeigte sich das Gebiet für die anreisenden SMK-Mitglieder von seiner schönsten Seite. Vom nahezu wolkenlosen Himmel strahlte die Sonne auf die Berghänge und hiess die 35 Teilnehmer willkommen.

ALPINE LEBENSSTIL NEU INTERPRETIERT. Nach einem Willkommens-Snack im neuen Konferenzraum «Diva 1» des Rocksresorts begrüsst Herbert

Stoop, Präsident der Schweizerischen Maklerkammer, die angereisten Gäste. «Es freut mich ausserordentlich, dass so viele unserer Mitglieder den weiten Weg nach Laax unter die Räder genommen haben», sagte Stoop und bedankte sich für den Einsatz und die Treue im vergangenen Jahr. Mit einem Hinweis auf die Architektur übergab Stoop die Gäste an das Team der Weissen Arena AG: «Hier wird der alpine Lebensstil neu interpretiert. Moderne und Tradition treffen aufeinander und bilden ein harmonisches Gesamtbild», sagte Stoop und verwies dabei auf die Gemeinsamkeiten des Rocksresort mit der Maklerkammer.

HINTER DEN KULISSEN. Der anschliessende rund einstündige Rundgang durch das Resort war beeindruckend. Nicht

nur das Design des 2009 eröffneten Rocksresorts faszinierte. So erfuhren die Teilnehmer, dass beinahe alle Appartements schon längst verkauft werden konnten und das Resort eine äusserst attraktive Bruttorendite abwirft. Ein Highlight auf der Entdeckungsreise durch dieses spannende Projekt war sicherlich die Freestyle-Academy. Auf über 1000 m² erstreckt sich hier Europas erste Indoor-Freestyle-Anlage.

EIN ALTER SCHNEEHASE. Als krönendem Abschluss wohnten die SMK-Mitglieder dem Referat von Reto Gurtner bei. Er ist Vorsitzender der Geschäftsleitung der Weissen Arena-Gruppe und übernahm anno dazumals die Bergbahnen Crap Sogn Gion von seinem Vater. Seit der Fusion mit den Bergbahnen Flims 1996 ist er als «alter Schneeha-

se» der Visionär und Architekt der Weissen Arena. In seinen Ausführungen zeigte er die immense Entwicklung des Skigebietes auf und ging auf die Eigenheiten von Tourismus- und Destinationsmarketing ein. «Die Schwierigkeit im Tourismus ist, dass man den Erfolg selten unmittelbar sehen kann», erklärte er der interessierten Zuhörerschaft. Dies habe natürlich auch Auswirkungen auf die Investitionen oder den Bau von betroffenen Immobilien. «Und genau deshalb ist Holzhacken so beliebt. Man sieht das Ergebnis sofort», meinte Gurtner mit einem Schmunzeln und lud die Gäste zum anschliessenden Aperò riche ins Signina-Hotel.

GESAMMELTE EINDRÜCKE. Während des Aperòs wurden die gesammelten Eindrücke ausgetauscht. «Vor allem die grossen Investitionssummen und die spezielle Vermarktung, welche für ein Projekt dieser Art nötig sind, haben mich beeindruckt», meinte ein sichtlich fasziniertes SMK-Mitglied. Bevor die Gäste sich wieder auf den Heimweg machten, bedankte sich Herbert Stoop bei allen für das Interesse und bei den Sponsoren ImmoStreet.ch und IMMOMIG SA und für das wertvolle Engagement, das solche Anlässe erst ermöglicht. •



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

ANZEIGE



Das A und O für ein erfolgreiches **Projektmanagement** ist ein guter Überblick.

www.markstein.ch



Auch die Schweiz ist betroffen

► Vor einem Jahr, am 12. Weishaupt Ingenieur Fachzirkel (WIF), meinte Gastgeber Richard Osterwalder: «Darüber muss endlich auch in der Schweiz diskutiert werden!» Er bezog sich auf die Energiepolitischen Ziele der EU bis 2020. Nachdem Dr. Klaus Lück dieses Jahr über die weiteren Diskussionen und Ziele in Brüssel orientierte, dürften die entsprechenden Diskussionen auch in der Schweiz anlaufen.

Franz Lenz

Ein optimales Heizungssystem bedingt die richtige Wahl des gesamten Verbundes. Die Weishaupt-Systemtechnik garantiert eine perfekte Abstimmung bezüglich der Geräteauswahl sowie aller Komponenten und damit die grösstmögliche Effizienz einer Anlage. Martin Rast, Schulungsleiter Weishaupt AG, erklärte die Produktpalette von Weishaupt und die Möglichkeiten ein effizientes System zusammen zu bauen. Wichtig ist die richtige Wahl der Geräteleistung in Berücksichtigung des gewählten Energieträgers. Gas-Brennwertgeräte erlauben eine Auswahl ab 15 kW (WTC-GW 15-60 kW) bis zu 300 kW (WTC-GB 90-kW) sowie die Kaskadenmöglichkeit bis 1200 kW. Hochleistungswärmetauscher, modulare Regeltechniken sowie einfache Montage sind überzeugende Argumente.

Auch die nachgerüsteten Ölbrennwertgeräte WTC-OB, zum Beispiel im Leistungsbereich 15-45 kW, mit einem Normnutzungsgrad von 99.1% (Brennwert) überzeugen. Eine ausgeklügelte Systemtechnik weisen auch die Weishaupt-Wärmepumpen auf und zwar bei Luft/Wasser-, Sole/Wasser- und Wasser-Wasser-Systemen. Selbstverständlich wird auch bei einer Solarbindung hohe Energieeffizienz und Funktionsicherheit garantiert. Hier unterstützen voreingestellte Regulierungseinheiten. (Weitere Produktinformationen unter www.weishaupt-ag.ch)

AUCH DIE SCHWEIZ IST BETROFFEN.

Dr. Klaus Lück, Max Weishaupt GmbH und Mitglied Executiv Council Association of the European Heating Industrie (EH) sprach über Stand und Ziele der ErP Richtlinie und der Labeling-Verordnung für Warmwasserbereiter und Speicher. Die EU verlangt von allen 27 Staaten:

- Eine drastische Senkung des Energieverbrauchs und der CO2 Emissionen bis 2020 durch Senkung des Energieverbrauchs zur Erzeugung von Raumheizwärme
- Die Einführung harmonisierter Standards zur Berechnung der Jahresenergieeffizienz, harmonisierter Labels und standardisierter Produktinformationen für die Verbraucher

- Bevorzugter Einsatz von WKK und Erneuerbarer Energien durch Einführung der Top-Effizienzklassen A+ bis A+++ , ergänzt durch Solarthermie
- Einführung von Packagelabels für effiziente Systeme und rechtliche Verpflichtung des Fachhandwerks (Verkäufer) gegenüber Endkunden und Unterstützung durch Hersteller bei der Berechnung der Systemeffizienz.

Das Datenblatt für Verbundanlagen ist durch den Händler/Installateur bereitzustellen und das Etikett für Verbundanlagen ist gegenüber dem Endkunden sichtbar anzubringen. Als Grundlage dient das vom Lieferanten/Hersteller erstellte Etikett und Produktdatenblatt. Die Packagelabels dürften allerdings nicht unproblematisch sein, denn die Effizienz einer Heizung hängt nicht allein vom Heizsystem ab, auch der bauliche Zustand eines Gebäudes, die Dichte der Fenster usw. müssten da berücksichtigt werden. Klar ist, dass diese Richtlinien und Verordnungen zeitgleich auch in der Schweiz beachtet werden müssen, darum ist es höchste Zeit, dass sich alle Verantwortlichen damit befassen.

Stephan Peterhans, Geschäftsführer FWS informierte, dass die Fachvereinigung Wärmepumpen Schweiz (FWS) entsprechende Gütesiegel/Label bereits seit Jahren und ohne gesetzliche Vorschriften eingeführt hat. Das Gütesiegel für Wärmepumpen wurde 1997, dasjenige für Bohrungen 1999 eingeführt.

AUS FÜR ENERGETISCH SCHLECHTE PRODUKTE.

Konrad Imbach, Geschäftsführer GebäudeKlima Schweiz (GKS) zeigte auf, welche Konsequenzen für Schweizer Firmen zu erwarten sind. Als minimale Wirkung nennt er, dass die energetisch schwächsten Fabrikate innerhalb von Produktgruppen nicht mehr in Verkehr gebracht werden können, ist aber überzeugt, dass auf dem Schweizer Markt schon heute eher qualitativ und energetisch gute Produkte gehandelt werden. Eine positive Folge der Energieetiketten ist für Konrad Imbach, dass durch die Veröffentlichung der Produktdaten eine bessere Transparenz auch für die Fachleute entsteht.

Andreas Bayer, Präsident SWKI, meinte, dass eine Übernahme der Ecodesign und ErP-Anforderungen in entsprechende SWKI Richtlinien möglich sei, wenn es sinnvoll ist.

Rita Kobler, Bundesamt für Energie, erläuterte die weiteren vom Bund an die Kantone empfohlenen Massnahmen für die MuKEn. Neue Gebäude sollen sich ab 2020 möglichst selbst mit Wärme-



Die Weishaupt Sole/Wasser-Wärmepumpe mit einem COP von 5,0 bezieht die erforderliche Heizenergie aus der im Erdreich gespeicherten Sonnenenergie.



energie versorgen und zur eigenen Stromversorgung beitragen. Ab 2020 wird die Verwendung von Strom für Widerstandsheizungen sowie Warmwasseraufbereitung verboten. Angestrebt wird auch eine Pflicht für Energieinspektion und Betriebsoptimierung für die Gebäudetechnik.

DIE SONNE NOCH OHNE «LABEL»

Sonnenkollektor-Anlagen haben in der Schweiz kein Label, sie erbringen aber einen Bonus im Packagelabel, weil die Sonnenkollektoren die Effizienz einer Verbundanlage erheblich steigern, ist das Statement von Andreas Haller, Mitglied Vorstand Swissolar. Allerdings spreche man in der EU im Gegensatz zur Schweiz bereits über die Rolle der Solarthermie für das Verbundlabel.

ErP und Labeling im Kontext mit dem schweizerischen Normenwesen und den Energiestandards, war der Titel des Referats von Heinrich Huber, Dozent für Gebäudetechnik Fachhochschule Nordwestschweiz. Auch er stellt fest, dass den Energieetiketten für Verbundanlagen, welche vom Installateur zukünftig erstellt werden sollen, die spezifischen Daten des Gebäudes oder dessen Standort nicht berücksichtigt werden. Ein Vergleich mit den bestehenden schweizerischen Anforderungen und Normen zeige aber, so

Heinrich Huber, dass die in der EU angestrebte Energieetikette gemessen an den schweizerischen Anforderungen für Neubauten wenig ambitioniert sei.

MEGACOMPUTER HIRN

Wie immer wurde mit einem branchenfremden Thema geschlossen. Lutz Jäncke, Professor für Neuropsychologie, nannte unser Hirn einen Energievampir. Schliesslich müssen laufend rund 100 Milliarden Nervenzellen versorgt werden und rund 20 Prozent des Blutumsatzes werden von den 1,2 bis 1,4 Kilo Hirn beansprucht. Und trotzdem die Frage: «Ist unser Hirn vernünftig?»

Im Rahmen seines Vortrages geht Lutz Jäncke auf neue wissenschaftliche Befunde und Interpretationen ein, die belegen, dass der Mensch viel unvernünftiger ist, als bislang angenommen. Aber die Neigung zur Unvernunft sei nicht eine Fehlentwicklung, sondern im Grunde genommen biologisch sinnvoll. Gebe es nur noch die Ratio, würden wir wie Maschinen handeln und nicht wie eben Menschen.

► WEITERE INFORMATIONEN

Weishaupt AG
Tel. 044 749 29 29
www.weishaupt-ag.ch
info@weishaupt-ag.ch

«Brandschutz-Systeme installiert – wie weiter?»

RWA-BRANDSCHUTZ-SYSTEME

SICHERHEIT FÜR MENSCH UND GEBÄUDE.

Jedes neue Gebäude verfügt über ein Brandschutz-System, welches gemäss den neusten Anforderungen der Brandschutz-Norm der Vereinigung Kantonalear Feuerversicherungen (vkf) erstellt wurde. Dabei sind diverse Aspekte zum baulichen, technischen und abwehrendem Brandschutz berücksichtigt worden. Oblichter oder Fassadenfenster mit automatischen RWA-Öffnungsvorrichtungen sind ein wichtiger Bestandteil des baulichen Brandschutzes und sorgen im Falle eines Brandes für rauchfreie Fluchtwege.

Die Betriebsbereitschaft solcher RWA-Anlagen ist nach Übergabe durch den Anlageeigentümer oder -betreiber zu gewährleisten. Dazu müssen gemäss der Brandschutzrichtlinie (Abschnitt 6.3) periodische Kontrollen durchgeführt werden.

Als Hersteller von Oblichtern mit den entsprechenden RWA-Antrieben und -Steuerungen verfügen wir über die entsprechende Fachkompetenz die jährlich, vorgeschriebene Wartung durchzuführen.

Unser Services-Team ist täglich für die Inbetriebnahme und Wartung solcher RWA-Anlagen in der ganzen Schweiz unterwegs. Die Wartung durch den Hersteller der Oblichter hat folgende Vorteile für den Anlage-eigentümer oder -betreiber: Das Oblicht mit allen Komponenten gehört zur Sicherheitseinrichtung. Der Eigentümer muss somit nur einen Servicevertrag mit einer Fachfirma abschliessen. Die Kontrolle endet nicht bei der Steuerung und den Antrieben – das Oblicht an sich wird ebenfalls geprüft. Nicht nur elektrische Komponenten sondern auch die mechanischen Teile erhält der Eigentümer im Bedarfsfall aus einer Hand.

Aus den genannten Punkten resultiert eine klare Kosten- und Zeiteinsparung durch kürzere Informationswege und das Wegfallen unnötiger Schnittstellen.

WEITERE INFORMATIONEN

ISBA AG
Industriestrasse 15
4222 Zwingen
Tel. 061 761 33 44
www.isba.ch



Für eine optimale Funktion von RWA-Anlagen ist eine frühzeitige Planung wesentlich. Unsere Abteilung Services hilft Ihnen bei der Planung und bei der Auswahl der passenden Steuerungen. ISBA - seit 75 Jahren für Sie da!

ANZEIGE

Alles unter Dach und Fach.

■ MAS Real Estate Management

Infos: fh-hwz.ch/masrem

Infoabend: Di, 27. Mai 2014, 18:00 Uhr



Karrierebegleitend studieren: fh-hwz.ch

HWZ | Hochschule für
Wirtschaft Zürich

Das Bau- und Immobilien-Fachwissen interdisziplinär erweitern Vom Einfamilienhaus bis zum Gewerbebau

«Eine Immobilie ist mehr als nur ein Gebäude», ist Heinz Lanz überzeugt. Der eidgenössisch diplomierte Immobilien-Treuhänder und diplomierte Immobilienökonom FH leitet am Weiterbildungszentrum der Fachhochschule St. Gallen (WBZ-FHS) den Weiterbildungsmaster in Real Estate Management. Lanz: «Fachleute müssen in der Lage sein, eine Immobilie zu bewerten, zu verwalten und zu entwickeln. Dafür braucht es strategisches, marktwirtschaftliches und technisches Fachwissen.» Nur wer darüber verfüge, könne Gebäude nachhaltig bewirtschaften. Der Studiengang der FHS St. Gallen vermittelt genau diese Kompetenzen. «Die Teilnehmenden erhalten eine ganzheitliche Betrachtungsweise auf alle Einflussfaktoren von Immobilien», erklärt Lanz.

GESTIEGENE ANSPRÜCHE

Wer von Berufes wegen Immobilien plant, baut, finanziert, verkauft, kauft oder verwaltet, muss in der Lage sein, Gebäude zu beurteilen und zu bewerten. Und zwar vom Einfamilienhaus über Renditeobjekte, Gewerbe- und Industrieliegenschaften bis hin zu Bauland. Aber auch Spezialobjekte wie Restaurants, Hotels oder Grundstücke in Zonen für die öffentliche Nutzung müssen bewertet und analysiert werden können. Neben fundiertem Baufachwissen sind dafür auch rechtliche und betriebswirtschaftliche Kenntnisse nötig. Zudem muss die beurteilende Person den Immobilienmarkt am Standort des Grundstückes bestens kennen.

Um Neu- oder Erneuerungsbauten zu planen oder zu beurteilen, sind Analysen nach verschiedenen Gesichtspunkten nötig. Eine davon ist die Situationsanalyse. Wie ist der Zustand eines bestehenden Gebäudes? Wie ist die Lage? Kann es auch anderweitig genutzt werden? Eine weitere ist der Vergleich des Ertrags und der Kosten. Wie hoch ist die erwirtschaftete Rendite eines Objektes? Ist es wirtschaftlicher eine Liegenschaft abzureissen und neu aufzubauen oder sie zu renovieren? «Die Ansprüche an Immobilienfachleute steigen stetig», hält Lanz fest. Um die komplexen Zusammenhänge im Lebenszyklus einer Liegenschaft zu verstehen, brauche es gleichermassen breites, wie auch fundiertes Fachwissen und viel Erfahrung.

MODULARE WEITERBILDUNG

Das Weiterbildungszentrum der Fachhochschule St. Gallen (WBZ-FHS) bietet schon seit über 25 Jahren Weiterbildungen für Fach- und Führungspersonen an, die in der Planung, der Verwaltung, der Finanzierung oder dem Handel von Immobilien tätig sind. Der Master of

Advanced Studies (MAS) in Real Estate Management ergänzt die klassische bau- und immobiliespezifische Grundausbildung mit einer fachübergreifenden Weiterbildung. Der Studiengang ist modular aufgebaut und in vier Zertifikatslehrgänge (CAS) gegliedert. Wer drei davon erfolgreich absolviert und eine Masterarbeit verfasst, erlangt den Abschluss Master of Advanced Studies FHO in Real Estate Management. Die Studierenden können zwischen zwei Vertiefungsrichtungen wählen: Valuation oder Portfoliomanagement. Sie vertiefen dabei ihr Wissen in der Bewertung von Immobilien oder spezialisieren sich im Immobilienmanagement.

BERUFLICHE PERSPEKTIVEN

Die Absolventinnen und Absolventen werden durch die umfassende und interdisziplinäre Weiterbildung befähigt, die Verantwortung für ein Immobilienportefeuille zu übernehmen. Und zwar im strategischen wie auch im operativen Bereich. Sie können ganzheitliche Immobilienanalysen und Planungen durchführen und leiten sowie Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer kompetent beraten. Dies bei Behörden, Grundeigentümern, Banken, Versicherungen, Architektur- und Ingenieurbüros. Sie erhalten also Kompetenzen, die angesichts der Bauentwicklung in der Schweiz immer wichtiger werden.

WEITERE INFORMATIONEN

FHS St. Gallen
Rosenbergstrasse 59
9001 St. Gallen
www.fhsg.ch/immobilien
Tel. +41 71 226 12 50



Heinz Lanz, eidg. Dipl. Immobilien-Treuhänder, dipl. Immobilien-Ökonom FH, ist Studienleiter des Weiterbildungsmasters in Real Estate Management am Weiterbildungszentrum FHS St. Gallen.

Nähere Informationen zum Weiterbildungsmaster in Real Estate Management und zu anderen Weiterbildungsangeboten erhalten Interessierte an unseren Infoanlässen. An unseren Soirées können sie zudem Kurzlektionen besuchen. Die Termine und Details sind unter www.fhsg.ch/infoanlass abrufbar.



Um ein Gebäude erfolgreich zu planen, zu bewerten oder zu bewirtschaften, ist ein umfassendes Fachwissen nötig.

Reportage des Institutes für Treppensicherheit Schweiz Darf es auch ohne Handlauf sein?

► Immer wieder werden an uns Fragen gestellt, die ähnlich klingen: «Wir sind eine junge Eigentümergemeinschaft und wollen an unserer Aussentreppe mit nur 7 Stufen keinen Handlauf, da keine älteren Menschen bei uns wohnen»

«Ich habe ein Mehrfamilienhaus mit Lift – wozu soll ich einen Handlauf anbringen lassen?»

«Kann denn der Staat mir vorschreiben, dass ich einen Handlauf haben muss, wenn ich gar keinen will»

Wir sind diesen Fragen nachgegangen und haben uns bei der bfu, Suva, der SIA, den kommunalen Ämtern erkundigt und sind zu folgenden Feststellungen gekommen:

1. Grundsätzlich müssen Treppen ab 5 Stufen einen Handlauf, oder ein Geländer haben, damit der Nutzer sich am Handlauf beim Begehen halten kann.
2. Auch Treppen im Freien unterliegen dieser Vorschrift, wenn Sie von der Öffentlichkeit, von fremden Menschen benutzt werden, das kann auch der Briefbote oder Besuch sein.
3. Auch im selbstgenutzten Eigentum – also im eigenen Haus – haben die meisten Kantone, z.B. der Kanton Zürich keine Ausnahme mehr, zur SIA Norm 358, zugelassen. Warum? Weil es z.B. beim Verkauf, bei Vermietung, bei Besuch und einem Schadensfall im Haus es zu unnötigen und schwierigen Prozessen gekommen ist, die über Ausnahmeregelungen entstanden sind.



Muss ich hier einen Handlauf nachrüsten?

4. Seit einigen Jahren ist die SIA 500 in der Schweiz eingeführt. Diese Norm zum hindernisfreiem Bauen ist Pflicht, und keineswegs eine freiwillige Aufgabe des Bauherrn. Auch diese Norm schreibt Handläufe vor.
5. In Gebäuden, wo mit der Anwesenheit von behinderten Menschen oder älteren Menschen zu rechnen ist, und diese normalerweise benutzen (Zugänge zu Anlagen wie z.B. Hotels, Restaurants, Theater, Kinos, Spitäler, Verkaufsläden, Sportanlagen, Parkhäuser) sind Handläufe schon ab mehr als 2 Tritten und beidseitig notwendig.
6. Bei Fluchttreppen sind Handläufe beidseitig notwendig.
7. Die VSS 640 238 Norm – Verkehrswege im Freien – schreibt im Detail Handläufe vor, hier wird auch aufgeführt, dass Handläufe ohne Unterbruch und durchgängig auszuführen sind, und mindestens 0.3 m waagrecht über Anfang und Ende der Treppe hinausgezogen werden müssen.
8. Die SECO schreibt bei Arbeitsstätten grundsätzlich einen Handlauf, ab 1.5 m Breite beidseitig Handläufe vor.

WAS GESCHIEHT NUN, WENN ICH NICHT NACHRÜSTE? Aus unserer langjährigen Erfahrung und Praxis kann ich Ihnen mitteilen, dass sich nichts ereignet, solange niemand stürzt, sich verletzt. Es wird kaum eine Behörde kommen, Sie anzumahnen, kein Unternehmer Sie auf fehlende Handläufe aufmerksam machen, wohl auch kaum ein Mieter und Miteigentümer den Mangel aufzeigen. Warum: weil Treppensturz immer noch belächelt wird, und man landläu-

fig der Meinung ist, dass beim Sturz an der Treppe der Geschädigte auch meist der Verursacher ist. Erst die Untersuchung der suva hat zutage gebracht, dass bei 85 % aller Treppenstürze bauliche Mängel vorhanden sind. Dies können sein: rutschige Bodenbeläge, fehlende Markierungen am Anfang und Ende der Treppe, fehlende Handläufe, ungenügende Beleuchtung. Beim Ausrutschen bei Schnee und Glatteis hingegen wird der Schuldige dafür immer gesucht, gefunden: der Hauswart, der Vermieter, der Hausbesitzer. Beim Treppensturz fragt niemand nach? Warum?

Da der Handlauf an der Treppe gefehlt hatte, stürzte die 73 jährige Rosa.R. aus dem Züricher Oberland an der Treppe, sie brach sich den Oberschenkel, war auf Reha und ist seit dieser Zeit ein Pflegefall geworden. Innerhalb eines ¼ Jahres ist aus einer fitten Frau, mit viel Temperament und Selbständigkeit ein Pflegefall geworden. Staat und Versicherungen zahlen in der Schweiz. Ein Blick über den Zaun nach Deutschland zeigt uns, dass Deutsche Versicherer sich dagegen wehren, Kosten zu übernehmen, wenn gesetzliche Vorgaben nicht eingehalten werden. So erregt der Fall des 34 jährigen Computer-Fachmanns Florian D. aus Köln gerade die Gemüter, der bei einem Sturz in einer Bibliothek zu Fall kam, weil er den Handlauf nicht nutzen konnte, da 2 ältere Damen zur gleichen Zeit die Treppe hinaufkamen und die Treppe nur einseitig einen Handlauf hatte. Auch im Deutschen Recht müssen seit vielen Jahren öffentlich zugängliche Treppen wie hier in der Bibliothek beidseitig Handläufe haben. Florian D. stürzte, und ist seit nunmehr fast 2 Jahren an den Rollstuhl gefesselt. Er klagt, und will vom dem Betreiber, von der Versicherung nicht nur die Krankenkosten, sondern vor allem seinen völlig zerstörten Lebensweg zumindest finanziell einigermaßen ausgeglichen haben. Die Beklagten weigern sich, und versuchen den Schaden dem Betroffenen dafür haftbar zu machen. Das hier die Klagesummen die Millionengrenze überschritten haben, macht die Rechtsstreitigkeit noch spannender. Florian wurde vom Hintermann leicht gerempelt, war auf den Sturz unvorbereitet und hat an der Wand und an den Händen zahlreiche Kratzspuren, die auch darauf schliessen lassen, dass er verzweifelt einen Halt in einem nicht vorhandenen Handlauf gesucht hatte. Inzwischen wurde auch die Staatsanwaltschaft aktiv und die Vorwürfe lauten auf vorsätzlicher Körperverletzung, da trotz Hinweise des Architekten der Bauherr aus optischen Gründen auf den Handlauf verzichtet hat, und billigend einen Treppensturz hingenommen hat.



Brauche ich hier einen Handlauf?

Erschwerend für den Bauherrn ist noch, dass er sach und fachkundig ist, und von den bestehenden Gesetzen und Normen wusste.

Muss es wirklich so weit kommen: Unser Tipp: Nicht nur behinderte Menschen brauchen einen Handlauf. Auch die Mutter mit Kind, das Kind, vor allem aber ältere Menschen erfreuen sich an der Sicherheit durch einen Handlauf. Es kann auch Ihre Mutter, ihre Grossi zu Besuch kommen – es wäre traurig, wenn Sie oder Gäste und Freunde von Ihnen zu Schaden kommen, nur weil Sie selbst, oder Sie als Verantwortlicher noch fit und gesund sind.

► WEITERE INFORMATIONEN

Christopf Esser,
Institut für Treppensicherheit Schweiz
www.treppensicherheit.ch



Fehlt hier ein Handlauf?

Kostenlose Lüftungskontrolle schafft Gewissheit

Schmutz in den Abluftrohren? Oder alles in Ordnung? Die kostenlose Lüftungs-Kontrolle von RohrMax verschafft Informationen und Gewissheit.

Luft ist fragil, Luft nimmt Raum ein, Luft ist komplex. Täglich atmet der Mensch je nach Belastung bis zu 15 000 Liter Luft. Das ist eine Menge. Gut verträgliche Luft zu atmen, ist für die Gesundheit massgebend, also auch: ob die Abluftrohre einer Lüftung sauber sind oder belastet. Dasselbe gilt für den Energieverbrauch einer Anlage.

KOSTENLOSE KONTROLLE.

Bei RohrMax kann man jederzeit unverbindlich eine kostenlose Lüftungskontrolle anfordern. Es entstehen dadurch keine Verpflichtungen. Helder Pires ist der RohrMax-Spezialist im Bereich Lüftungsreinigung. Wer Fragen hat zu Hygiene und Sicherheit, kann ihn unverbindlich kontaktieren: info@rohrmax.ch / 0848 852 856.

RAUMLUFT – SORGFALT IST GEBOTEN.

Die moderne Raumlüftungstechnik hilft, Energie einzusparen (Beispiel Minergie®) und sorgt für gute Luft. Vorausset-

setzt, die Anlagen werden regelmässig überprüft. Schadstoffe und Luftkeime sollen sich nicht in Abzugskanälen ablagern und vermehren, denn sie werden sich letztlich in den Räumen ausbreiten. Schimmelpilze und andere Krankheitserreger können die Gesundheit massiv gefährden.

RATGEBER LÜFTUNGSSYSTEME.

Rund um das Thema Lüftungsreinigung hat RohrMax einen umfassenden Ratgeber publiziert, der kostenlos bezogen werden kann. Wissenswertes ums hygienische Klima, gesetzliche Aspekte sind aufgeführt, weshalb das Reinigen (oder das Austauschen) des Filters aus heutiger Sicht allein nicht ausreicht usw.

Interessierte können den Ratgeber gerne telefonisch oder per Mail bestellen. Der Ratgeber ist zudem als Download auf der RohrMax-Homepage www.rohrmax.ch verfügbar.

WEITERE INFORMATIONEN

RohrMax AG
Kostenlose Lüftungskontrolle:
RohrMax-Kundenberater Helder Pires
24h-Service 0848 852 856
info@rohrmax.ch, www.rohrmax.ch



ROHRMAX REINIGT:

- Lüftungskanäle von WCs, Badezimmern
- Komfortlüftung/Minergie
- Gastronomie, Hotellerie

- Lüftungskanäle von Wellnessanlagen
- Büroräume, Gewerbe
- Abluftrohre von Wäschetrocknern (Tumblern)
- Zentralstaubsauger-Anlagen

ANZEIGE

Kein Ärger mit säumigen Mietern und eine hohe Liquidität.

Warum?

Darum!

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

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

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

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

www.creditreform.ch

Creditreform
GEMEINSAM GEGEN VERLUSTE.

I-L

IMMOBILIENPORTFOLIO-ANALYSE SYSTEM



Software für das Immobilien- und Risikomanagement

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

IMMOBILIENSFTWARE



Aandarta
IMMOBILIEN • SOFTWARE • BERATUNG

Ihr Vertriebspartner für

ABA IMMO
abacus business software

Aandarta AG
Alte Winterthurerstrasse 14
CH-8304 Wallisellen

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

welcome@aandarta.ch
www.aandarta.ch

SOLUTIONS ON DEMAND



Effektives Immobilien-Management

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



Integrationspartner für Immobilien-

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

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



EXTENSO IT-SERVICES AG
Schaffhauserstrasse 110
Postfach
CH-8152 Glattbrugg
Telefon 044 808 71 11
Telefax 044 808 71 10
Info@extenso.ch
www.extenso.ch

fidevision
Betriebswirtschaftliche Lösungen

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

Ihr Vertriebspartner für
ABA IMMO
abacus business software

IMMOMIG
Software, Website & Portal

Lösung für Vermarktung,
Überbauungen, Ferienwohnungen
und Ihr eigenes Netzwerk

info@immomigs.ch
0840 079 079 | Zürich
www.immomigs.ch

REM
REAL ESTATE MANAGEMENT

REM – Der Standard für
professionelle Immobilien-
bewirtschaftung

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



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

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



MOR! LIVIS
Das Immobilien- und
Liegenschaftsverwaltungssystem

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



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

www.
OSALIS.ch
Your property management guide

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

Entdecken Sie
die Software auf
www.osalis.ch



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



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



ImmoTop® + Rimo R4®
Software für die
Immobilienbewirtschaftung

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

INNENSANIERUNG UND
ZUSTANDSANALYSEN
TRINKWASSERROHRE



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

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

LEITUNGSSANIERUNG



Die Nr. 1 für Rohrirensanierungen
von Trinkwasserleitungen

Lining Tech AG
Seestrasse 205
8807 Freienbach
Tel. 044 787 51 51
Fax 044 787 51 50
info@liningtech.ch
www.liningtech.ch



immobilia

ERSCHEINUNGSWEISE
monatlich, 12x pro Jahr

ABOPREIS FÜR NICHTMITGLIEDER
66.65 CHF (inkl. MWST)

EINZELPREIS
6 CHF (inkl. MWST)

AUFLAGEZAHL
Beglaubigte Auflage: 3083 (WEMF 2014)
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)
Urs Bigler (Fotografie, Titelbild)
Simon Hubacher
Mirjam Michel Dreier

DRUCK UND VERLAG
E-Druck AG, PrePress & Print
Lettenstrasse 21, 9009 St. Gallen
Telefon 071 246 41 41
Telefax 071 243 08 59
ISDN 071 243 08 57
www.edruck.ch, info@edruck.ch

SATZ UND LAYOUT
E-Druck AG, PrePress & Print
Martina Pichler
Andreas Feurer

INSERATEVERWALTUNG UND -VERKAUF
Wincons AG
Margit Pfändler
Rinaldo Grämiger
Fischingerstrasse 66
Postfach, 8370 Sirmach
Telefon 071 969 60 30
Telefax 071 969 60 31
info@wincons.ch
www.wincons.ch

Nachdruck nur mit Quellenangabe gestattet. Über nicht bestellte Manuskripte kann keine Korrespondenz geführt werden. Inserate, PR und Produkte-News dienen lediglich der Information unserer Mitglieder und Leser über Produkte und Dienstleistungen.



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

Neuste Aufzugslösung

Dedicated to People Flow™

KONE

Was ist drin für Sie?



1996 revolutionierte KONE die Aufzugsindustrie mit dem ersten maschinenraumlosen Aufzug der Welt – dem KONE MonoSpace®. Wir haben unseren Kunden gut zugehört und jedes Detail unserer branchenführenden Aufzugslösungen sorgfältig analysiert und von Grund auf überarbeitet. So haben wir alles, was bereits gut war, noch verbessert. Das Ergebnis: mehr Öko- und Raumeffizienz, besserer Fahrkomfort und ein neuartiges Design. KONE Aufzüge – THE BEST MADE BETTER.

Entdecken Sie den preisgekrönten Aufzug unter:

www.kone.ch/aufzuege



KONE MonoSpace®



CENTER MANAGEMENT

Grossflächige Zentren mit hoher Kundenfrequenz erfolgreich zu betreuen erfordert spezielle Kenntnisse. Es gilt, die unterschiedlichen Bedürfnisse von Eigentümern, Investoren wie auch von Mietern und Kunden gleichermaßen zu berücksichtigen. Als einziger flächendeckender Anbieter im Schweizer Markt gewährleistet das Center Management der Wincasa höchste Kompetenz – vom Spatenstich bis zum Betrieb eines Einkaufszentrums.

Wincasa AG
Grüzefeldstrasse 41
8401 Winterthur
Telefon 052 268 88 88

WIR BIETEN RAUM. RAUM FÜR IHREN ERFOLG.