

immobilia

HANS EGLOFF

DER HEV-PRÄSIDENT ZUM IMMOBILIENEIGENTUM
SEITE 4



IMMOBILIENWIRTSCHAFT. Immobilien auch 2015 auf dem Investorenradar.....	20
BAU & HAUS. Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz – mehr als nur ein weiteres Label?....	34
IMMOBILIENBERUF. Vorschau auf das Real Estate Symposium.....	38

MASSTÄBE SETZEN



URS GRIBI
«Veranstaltungen
sind nicht Mittel
zum Selbstzweck.»

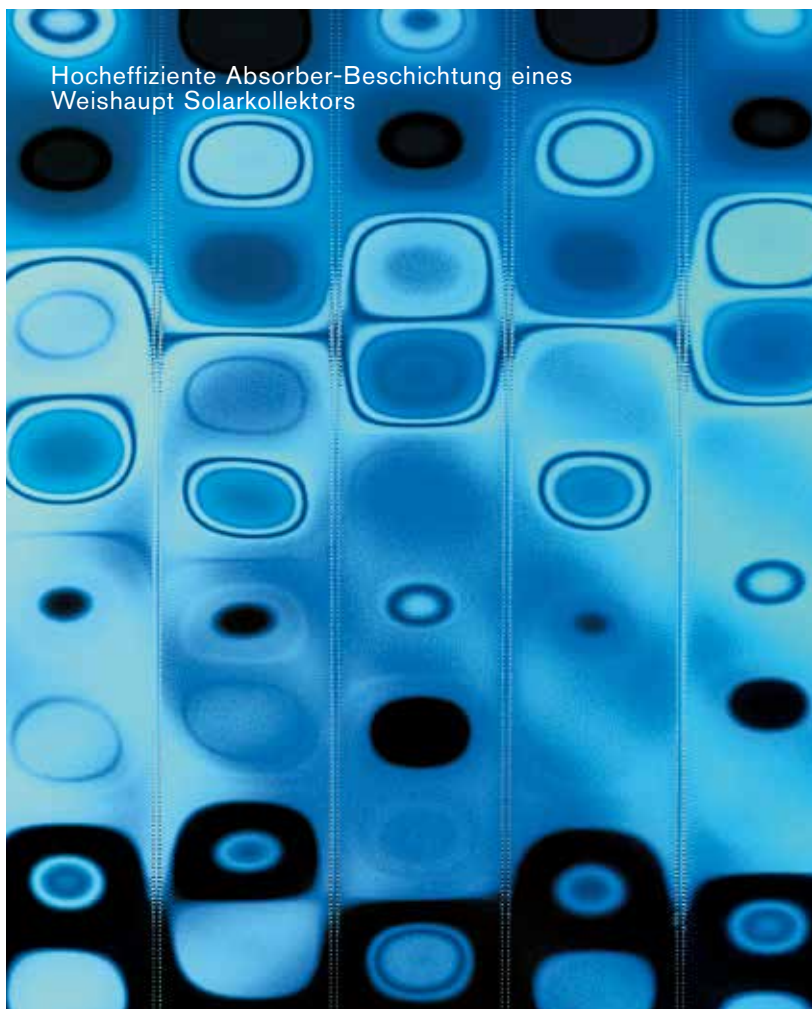
• Mitte Januar hat sich die Schweizer Immobilienbranche zum 10. Mal in Pontresina zum Swiss Real Estate Forum getroffen (lesen Sie dazu die Sondernummer in der Februar-Ausgabe). Dass wir im Jubiläumsjahr mit über 420 Teilnehmenden einen neuen Rekord verbuchen durften, freut uns ganz besonders. Und es zeigt: Das Interesse am Forum ist ungebrochen gross.

Für den SVIT Schweiz ist das Swiss Real Estate Forum von strategischer Wichtigkeit. Mit dem Forum ist es dem Verband gelungen, eine attraktive Plattform zu betreiben, auf der sich die unterschiedlichsten Marktteilnehmer in entspannter Atmosphäre begegnen können. Wo kein Konkurrenzdenken herrscht, sondern gehobene Geselligkeit und das Interesse an Persönlichkeiten der Zeitgeschichte im Vordergrund stehen. Veranstaltungen sind nicht Mittel zum Selbstzweck. Sie schaffen Begegnungszonen und stärken die gemeinsamen Interessen, die eine Branche wie die Immobilienwirtschaft zusammenhält.

Der SVIT setzt diese Idee konsequent um und organisiert deshalb verschiedene Veranstaltungen, die sich an unterschiedliche Zielgruppen wenden – das Forum in erster Linie an Entscheidungsträger und Vordenker, der Swiss Real Estate Campus wiederum an Berufsfachleute und Spezialisten. Der Verband setzt dadurch Massstäbe.

Die SVIT-Events sind ein zentraler Bestandteil der Erfolgsgeschichte dieses Verbandes und deshalb aus unseren vielfältigen Aktivitäten nicht mehr wegzudenken. Dass wir dabei auf eine treue Teilnehmerschaft zählen dürfen, ist keine Selbstverständlichkeit. Wir sagen Danke für die grossartige Unterstützung und die Begeisterungsfähigkeit. Wir setzen alles daran, dass es dabei bleibt.

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 Wärmegewinnung. 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

Das ist Zuverlässigkeit.

– weishaupt –



Brenner

Brennwerttechnik

Solarsysteme

Wärmepumpen



HEV-Präsident und Nationalrat Hans Egloff (Foto: Ivo Cathomen)

IMMOBILIENPOLITIK

04 «GRUNDEIGENTUM STEHT UNTER DRUCK»
Mietrecht, Steuern, gemeinnütziger Wohnungsbau, Lex Koller – Immobilieneigentum und Wohnungswesen sind Brennpunkte des Wahljahrs 2015, sagt HEV-Präsident Hans Egloff im Interview mit der Immobilia.

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

- 14 STEIGENDE LEERSTÄNDE IM WOHNHEIGENTUM**
Die Leerstände im Wohneigentum sind spürbar gestiegen. Hauptgrund hierfür sind gemäss Credit Suisse das hohe Preisniveau und die Regulierungsmassnahmen.
- 15 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT**
- 19 EIN MITTEL GEGEN DEN «DICHTESTRESS»**
Kolumnist Georges Theiler sieht auch die Immobilienwirtschaft in der Pflicht, die Gefühlslage in der Bevölkerung aufzunehmen.
- 20 IMMOBILIEN WEITERHIN AUF DEM RADAR**
Immobilien bleiben als Investitionen auch 2015 attraktiv, wie verschiedene Marktbeobachter in ihrem Ausblick feststellen.
- 23 ÜBERSCHIESSENDER DATENSCHUTZ**
Ein überschüssender Datenschutz schadet vor allem kleinen und mittleren Unternehmen und letztlich auch den Konsumenten selbst, findet Raoul Egeli.

IMMOBILIENRECHT

24 RESPEKTIERUNG DES ERMESSENS
Zum Bundesgerichtsentscheid über die Erschliessung des Zürcher Maag-Areals, welche die Enteignung zweier Liegenschaften zur Folge hat, liegt nun die schriftliche Begründung vor. Dabei stützt das Gericht den Ermessensentscheid des UVEK.

BAU & HAUS

- 28 IMMOBILIENGARANTIE FÜR BESTANDESOBJEKTE**
Im Occasionsautohandel sichert man sich schon lange gegen verdeckte Schäden am Auto ab. Das ist jetzt auch beim Kauf eines gebrauchten Eigenheims möglich, wo ungleich teurere Risiken lauern.
- 30 DEM VERKEHRSMINIFARKT VORBEUGEN**
Mobility-Pricing erlaubt es, die bestehenden Infrastrukturen besser zu nutzen und Belastungsspitzen zu glätten. Allerdings stellen sich noch zahlreiche finanzielle und politische Fragen.
- 32 VISION ENERGIE 2050**
Die Baudirektion Kanton Zürich hat in einem Bericht vier Energieszenarien bis 2050 beschrieben. Demnach soll der CO₂-Ausstoss auf eine Tonne pro Kopf und Jahr sinken.
- 34 BRAUCHEN WIR EIN NEUES LABEL?**
Das Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz hat im vergangenen Herbst den Schlussbericht der Pilotphase für einen neuen Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) verabschiedet. Nun geht es an die Umsetzung.
- 36 MINERGIE WEITER BAUEN**
Der Verein Minergie präsentiert im Rahmen von «Minergie 2020» seine Strategie und die Veränderungen des Standards.

IMMOBILIENBERUF

- 38 GEHT UNS BALD DIE LUFT AUS?**
Das Real Estate Symposium 2015, das am 12. März 2015 in Baden stattfindet, steht vor der Tür. Nach den erfolgreichen Veranstaltungen der letzten Jahre, verspricht auch der kommende Anlass ein Erfolg zu werden.
- 39 AUFNAHME-ASSESSMENTS 2014 DER SEK/SVIT**
- 41 SEMINARE UND TAGUNGEN**
- 42 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN**

VERBAND

46 BLICK IN DIE KRISTALLKUGEL
Am 35. Lunchgespräch der KUB führte Stefan Fahrländer die Gäste in die Welt der Immobilienindizes ein.

MARKTPLATZ

- 45 STELLENMARKT**
- 48 MARKTPLATZ & PRODUKTE-NEWS**
- 54 BEZUGSQUELLENREGISTER**
- 57 ADRESSEN & TERMINE**
- 58 ZUGUTERLETZT / IMPRESSUM**

• **ZITIERT**



»
Büroimmobilien, auch in Top-Lagen, werden nicht mehr uneingeschränkt positiv betrachtet. Entscheidend sind effiziente Büroflächen, eine langfristige Vermietbarkeit der Immobilie und eine stabile Mieterstruktur.

ANDRÉ MATHIS

MRICS, Senior Manager Real Estate beim Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmen EY Schweiz, zu den Investimentaussichten am Immobilienmarkt Schweiz.
Lesen Sie dazu den Beitrag auf Seite 20.

«GRUNDEIGENTUM STEHT UNTER DRUCK»

Mietrecht, Steuern, gemeinnütziger Wohnungsbau, Lex Koller – Immobilieneigentum und Wohnungswesen sind Brennpunkte des Wahljahrs 2015. Nationalrat und HEV-Präsident Hans Egloff ficht einen unermüdlichen Kampf gegen immer neue Auflagen und Einschränkungen. Ein Blick zurück und nach vorn.



IVO CATHOMEN* ●

–Hans Egloff, Sie sind Präsident des Hauseigentümerverbandes und damit der oberste Wohneigentümer der Schweiz. Wie wohnen Sie selbst?

–Wir wohnen in einem Einfamilienhaus in der Zürcher Vorortsgemeinde Aesch. Meine Eltern haben es Anfang der 1970er-Jahre mit bescheidenen Mitteln gebaut. Nach vierzig Jahren entspricht es nicht mehr dem baulichen und energetischen Standard, weshalb wir in absehbarer Zeit einen Ersatzneubau an die Hand nehmen.

» Wohneigentum ist eine wichtige Form der Altersvorsorge. Ich kann besser schlafen, wenn ein Teil meines Ersparten im Eigenheim steckt.«

–Stört es Sie, dass die Einfamilienhausbesitzer in der Raumplanungsdiskussion als Sündenbock der Zersiedelung hingestellt werden?

–Persönlich stört mich das nicht. Die Raumplanung der 1960er- bis 1980er-Jahre entsprach dem damaligen Selbstverständnis der Schweiz und ihrer Bürger. Man ging mit dem Land verschwenderisch um. Heute ist man glücklicherweise gescheitert – auch aus der Entwicklung der Bevölkerung heraus. Allerdings sollten sich Politik und Behörden nicht anmassen, jemandem vorzuschreiben, wie er zu wohnen hat. Es gibt für jede Wohnform – Einfamilienhaus, Stockwerkeigentum, Miete – gute Gründe.

–Es gilt also die Freiheit der Wohnform?

–Absolut. Das gehört zu meinem Verständnis über das Eigentum und die Bür-

gerrechte. Der staatliche Rahmen mit Gesetzgebung, Richtplänen sowie Bau- und Nutzungsordnung muss grösstmöglichen Spielraum für Eigenverantwortung und Eigeninitiative bieten.

–Aber im Grundeigentum gehen die staatlichen Eingriffe besonders weit. Was ist die Legitimation?

–Der Boden ist eine beschränkte Ressource, über welche die Eigentümer nicht nach Belieben verfügen können. Dazu kommen zahlreiche Vorschriften, beispielsweise im Umweltschutz. Vieles davon erachte ich als wichtig und richtig.

–Sie blicken nun bald auf eine Legislatur in Bern zurück. Was hat sich aus Ihrer Sicht in den bisherigen drei Jahren im Bereich Grundeigentum und Wohnen auf nationaler Ebene bewegt?

–Wenn jemand die Erwartung hatte, mich als Vertreter der Hauseigentümer nach Bern zu delegieren, um Remedur zu schaffen, so fällt die Bilanz ernüchternd aus. Es ging vor allem darum, Unheil von den Eigentümern und Vermietern abzuwenden. Positive Entwicklungsschritte sind demgegenüber nicht gelungen. Ich erwähne stellvertretend die Zwillingsinitiativen des HEV zum Bausparen und zum Wohnen im Alter, die im Volk keine Mehrheit fanden.

–Gar keine Fortschritte?

–Die Mühlen in Bern mahlen bekanntlich langsam. Es braucht Geduld und Beharrlichkeit, um Veränderungen anzuschieben. Als positives Beispiel werde ich meinen Vorstoss im Bereich des Eigenmietwerts (siehe Box). Ich spüre an jeder Versammlung den Erwartungsdruck der Hauseigentümer. Die Motion hat mit dem Nationalrat die erste Hürde trotz Ablehnung des Bundesrats genommen. Nun kommt mit dem Ständerat die grössere Knacknuss. Das heutige Steuersystem mit dem Eigenmietwert und dem Schuldzinsabzug bevorzugt die jüngeren Käufer mit wenig Eigenmitteln. Belastet

sind mittelständische Haushalte, die in der Vergangenheit noch nicht voll in die Pensionskasse eingezahlt haben und ihren Lebensunterhalt vor allem mit den AHV-Leistungen bestreiten müssen. Sie werden dafür bestraft, dass sie ein Leben lang gespart und Schulden abgebaut haben. Das ist eine Ungerechtigkeit.

–Sie erwähnen drohendes Unheil für die Eigentümer und Vermieter. Ist also der Status quo bereits ein Erfolg?

–Das ist leider so. Wir müssen einer Tendenz in der Politik entgegenhalten, die Rechte der Eigentümer immer weiter zu beschneiden. Im Mietrecht findet eine Entwicklung statt, die ich mit grösster Sorge beobachte. Das jüngste Beispiel ist die vorliegende Mietrechtsversion und damit die Einführung der landesweiten Formularpflicht für den Anfangsmietzins. Ein zweiter Trend geht dahin,

» Wollen wir ältere Eigentümer dafür bestrafen, dass sie sich ein Leben lang jeden Franken für ihr Haus vom Mund abgespart haben?«

dass sich der Staat immer stärker in die Belange der Vermieter einmischt – Beispiel gemeinnütziger Wohnungsbau und die damit verbundenen Kosten für die Steuerzahler. Es geht jetzt darum, die Handbremse zu ziehen.

–Weshalb hat der Druck auf das Immobilieneigentum zugenommen?

–Dahinter steht zum einen die Verschlechterung des Images der Hauseigentümer. Zum andern findet ein gesellschaftlicher Wandel hin zu einer Anspruchs-gesellschaft statt. Nehmen

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





wir das Beispiel Krankenkassenverbilgung. Ein Viertel der Bürger befindet sich hier in einer Abhängigkeit des Staates. Leistungen, die früher beim Bürger oder der Familie angesiedelt waren, werden heute vom Staat gefordert, zunehmend auch rund ums Wohnen. Entweder muss der Staat preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen oder er soll die privaten Anbieter dazu zwin-

» Wohneigentum wird schlechtgeredet.«

gen. Dies widerspricht meiner Grundhaltung über die Rolle des Staates. Der Bürger kann nur frei sein, wenn er möglichst unabhängig vom Staat ist. So interpretiere ich die Grundrechte unserer Verfassung. Die unablässigen Transferzahlungen schaffen eine Abhängigkeit. Der Einzelne mag subjektiv das Gefühl haben, die Transfers seien ein Gewinn. In Tat und Wahrheit ist das Gegenteil der Fall.

–Bundesverfassung Artikel 34^{sexies} über die Wohneigentumsförderung und das Freizügigkeitsgesetz: Sind das angesichts der jüngsten Entwicklung nur noch leere Hülsen?

–Angeführt von der Nationalbank und der Finanzmarktaufsicht bewegen wir uns in die genau entgegengesetzte Richtung. Pensionskassengelder können nur noch bedingt für den Erwerb von Wohneigentum eingesetzt werden. Dabei wäre Wohneigentum unter den richtigen steuerlichen Bedingungen eine geeignete Form der Altersvorsorge.

–Bundesrat Alain Berset behauptet aber genau das Gegenteil, dass nämlich viele Wohneigentümer von den Ergänzungsleistungen abhängig würden.

–Auch hier werden die Wohneigentümer in ein schlechtes Licht gerückt. Ich forderte Bundesrat Berset dazu auf, endlich konkrete Zahlen über die Fälle von erforderlichen Ergänzungsleistungen auf den Tisch zu legen. Bis jetzt ist diese Behauptung nämlich nicht durch Fakten belegt.

STOCKWERKEIGENTUM

–Braucht es aus Ihrer Sicht eine Gesamtrevision des Stockwerkeigentums, wie dies Nationalrat Andrea Caroni fordert?

–Nein. Ich bin der Meinung, dass die Gesetzgebung in diesem Bereich gut aufgestellt ist. Wir dürfen nicht aus aktuellen Einzelfällen heraus politisieren und die ganze Rechtsordnung über das Stockwerkeigentum infrage stellen. Es mag sein, dass fünfzig Jahre nach der Einführung des Stockwerkeigentums viele Liegenschaften in einen umfassenden Erneuerungszyklus kommen. Ich bin aber überzeugt, dass die allermeisten Gemeinschaften diesen Investitionsschritt bewältigen werden. Dazu braucht es keine neuen Zwänge. Ausserdem sind die höchstrichterlichen Entscheide in der überragenden Mehrheit nachvollziehbar.

–Filippo Leutenegger fordert eine Herabsetzung des Quorums für den Beschluss über Ersatzneubauten. Auch dies keine Notwendigkeit?



Weitere Informationen und Anmeldung:
www.kammer-fm.ch
e-mail: kammer-fm@svit.ch

Real Estate Symposium

Real Estate 2015

Brennpunkt Immobilienmarkt: Geht uns bald die Luft aus?

Donnerstag, 12. März 2015

Kultur- und Kongresszentrum TRAFÖ, Baden
Obere Mall, Traföhalle



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

Mit Unterstützung von:



X homegate.ch
Das Immobilienportal



wincasa
Immobilien-Dienstleistungen

swisscaution
DIE 1. VERSICHERUNG FÜR DIE MIETKAUTION



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



X homegate.ch
Das Immobilienportal



wincasa
Immobilien-Dienstleistungen

swisscaution
DIE 1. VERSICHERUNG FÜR DIE MIETKAUTION



Für weiches Wasser
ist KalkMaster
die bequemste und
zuverlässigste Lösung

KalkMaster *das Abo gegen Kalk*



Doppelenthärtungsanlage KM2
mit intelligenter Hygieneregeneration

Statt Investitionen – ein günstiger Aboservice vom Spezialisten. Sie haben immer ein neuwertiges Top-Gerät im Einsatz, Salzlieferung, Kontrollbesuche und 100% Garantie inbegriffen.

- KalkMaster erhöht die Werterhaltung Ihrer Liegenschaft.
- Verhindert verkalkte Armaturen, Geräte und Duschköpfe.
- Reduziert Ihren Wasch-, Dusch- und Putzmittelverbrauch.
- Steigert Ihre Lebensqualität spürbar.
- Rechnet sich auch für Stockwerkeigentümer und Verwaltungen, weil er mehr spart als er kostet.

Besuchen
Sie uns an der

MUBA Halle 2.0
Stand A025

 **atlis**
more than water

Atlis AG
Pumpwerkstr. 25
8105 Regensdorf
Tel. 043 388 85 41

Atlis AG
Schlössliweg 2-6
4500 Solothurn
Tel. 032 628 28 00

www.atlis.ch
info@atlis.ch





–Ich habe mich gegen die Motion ausgesprochen. Die Interessen der einzelnen Eigentümer und der Gemeinschaft stehen zwar zuweilen in einem Spannungsverhältnis. Hier gilt es, in der Versammlung einvernehmliche Lösungen zu suchen. Wenn eine Sanierung ausreichend ist, kann der Ersatzneubau kein Thema sein. Der einzelne Eigentümer soll das Recht haben, einem solchen Ansinnen entgegenzuhalten und eine umfassende Sanierung zu verlangen.

–Also alles nur eine Sache des guten Willens?

–Es wird immer der renitente Eigentümer angeführt, der die Beschlüsse über eine Gesamtanierung verhindere. Das stimmt nicht. Im heutigen Recht kann der Richter eine Sanierung als eine notwendige oder nützliche bauliche Massnahme taxieren, wofür laut Gesetz ein tieferes Quorum gilt. Wenn ich durch die Strassen gehe, kann ich am baulichen Zustand keinen Unterschied zwischen Stockwerkeigentum und Mietliegenschaften erkennen. Ich sehe vielmehr ein Informationsdefizit, das der HEV und die Immobilienprofis schliessen müssen. Es herrscht unter den Stockwerkeigen-

tümern der Irrglaube, mit der Verwaltung in Eigenregie Geld zu sparen. Dabei leistet der professionelle Verwalter weit mehr als nur Buchhaltungs- und Zahlungsverkehrsdienstleistungen. Viel wichtiger sind seine Fachmeinung in Bezug auf die Unterhalts- und Finanzplanung und die Entscheidungen, die daraus abgeleitet werden müssen.

» Für die bauliche Erneuerung braucht es keine neuen Zwänge im Stockwerkeigentum.«

–Bedeutet solche Richterentscheidungen aber nicht auch, dass die Ausgestaltung des Rechts den Gerichten übertragen wird?

–Jedes Gesetz ist für die Rechtsunterworfenen da. Jeder Eigentümer kann die einschlägigen Bestimmungen konsultieren und daraus Rechte und Pflichten ableiten. Grundsätzlich sollten die Gemeinschaften ohne den Richter arbeiten

können. Es kann aber Streitfälle hinsichtlich der Interpretation geben, in denen der Richter ein Urteil fällen muss. Dieses darf aber nicht an die Stelle der Entscheidungen der Stockwerkeigentümergeinschaft treten.

–Der Gesetzgeber hatte vor fünfzig Jahren eine bestimmte Form des Stockwerkeigentums mit vielleicht

zehn oder zwanzig Eigentümern vor Augen. Die Realität ist heute komplexer – Stichwort Begründung vor Erstellung, gemischte Nutzung. Ist das Gesetz auch hier ausreichend konkret, um solche Fälle zu regeln?

–Jein. Ich will nicht ausschliessen, dass es in Zukunft gesetzgeberischen Handlungsbedarf geben könnte. Neben den von Ihnen erwähnten Entwicklungen stellen auch die zunehmende Grösse der Gemeinschaften, gebäudeübergreifende, vermietete Tiefgaragen oder Energieverbände interessante juristische Fragestellungen dar. Meine Wahrnehmung ist, dass sich all diese Fragen in der Praxis lösen las-



sen. Es braucht dazu die entsprechende Fachkompetenz und die Umsicht des Erstellers bei der Begründung.

MIETRECHT

–Gibt es ein Recht auf Wohnen an jedem Ort in der Schweiz?

–(lacht und überlegt) Ja, es gibt ein Recht auf Wohnen an jedem Ort. Aber man kann daraus keinen Anspruch ableiten, der einklagbar wäre. Es gehört nicht zu den Menschenrechten, im Zürcher Seefeld eine 4-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse zu 1800 CHF zu erhalten.

–Aber dieses Verständnis ist durchaus anzutreffen ...

–Ich hatte auch schon viele Wünsche, die aber nicht alle in Erfüllung gegangen sind. Es gibt keinen berechtigten Anspruch auf Wohnraum in der Innenstadt zu günstigsten Konditionen. Wir müssen uns auch vor Augen führen, was heute zumutbare Distanzen zwischen Arbeits- und Wohnort sind. Nehmen wir Grossstädte wie London oder New York als Beispiele. Arbeitswege von anderthalb Stunden sind durchaus die Regel. In diesem zeitlichen Rayon von Zürich liegen

grosse Gebiete des Mittellandes, der Nordwestschweiz, der Zentralschweiz und der Ostschweiz. Wohnen Sie beispielsweise in Aarau, so wohnen Sie faktisch in Zürich und sind mit dem relativ günstigen und qualitativ hochwertigen öffentlichen Verkehr gut vernetzt. Käme es einem Bewohner von London oder

„Es darf nicht sein, dass Gerichte die Rendite von Liegenschaften festlegen.“

New York in den Sinn, in der City oder in Manhattan günstigen gemeinnützigen Wohnungsbau zu fordern? Wohl kaum.

–Es sind aber gerade die Zentren der grossen Agglomerationen wie Zürich und Basel, wo gemeinnütziger Wohnungsbau gefordert und mit Millionen gefördert wird. Gibt es ein Marktversagen, das diese Ausgaben rechtfertigt?

–Die Anziehungskraft der Städte ist unübersehbar. Damit steigt dort die Nachfrage nach Wohnraum bei allgemeinem Bevölkerungswachstum überproportional. Aber die Rahmenbedingungen stimmen nicht, um dieser Nachfrage zu begegnen. Politische Entscheide oder Vorlagen wie etwa die Bau- und Zonenordnung (BZO) in

Zürich führen zu einer künstlichen Verknappung. Nichts würde schneller und günstiger mehr Wohnraum schaffen als die Erhöhung der Ausnutzungsziffern. Es ist bezeichnend für die Linke, dass sie einerseits preisgünstigen Wohnraum fordert und andererseits eine rückwärtsgerandete, restriktive BZO unterstützt.

–Die Rechtsprechung im Mietrecht führt zuweilen zu grotesken Ergebnissen, namentlich in der Westschweiz – Stichwort: Festsetzung der angemessenen Rendite. Wo führt das hin?

–Wo das hinführt, kann man an Genf beobachten. Es herrscht Stillstand, es wird nicht gebaut, nicht saniert. Generell sollten sich die mietzinsbestimmenden Faktoren aus dem Markt ergeben und nicht eine politische Grösse darstellen.

• **BIOGRAPHIE**

HANS EGLOFF

(*1959) lic. iur., Anwalt, wohnhaft in Aesch ZH, seit Ende 2011 Mitglied der SVP-Fraktion im Nationalrat und Mitglied der Kommission für Rechtsfragen, davor 16 Jahre im Kantonsrat. Nach dem Studium an den Universitäten Zürich und Heidelberg Auditor bei der Bezirksanwaltschaft Zürich und am Bezirksgericht Horgen. Vorsitzender der Schlichtungsbehörde in Miet-sachen in Horgen, Juristischer Sekretär am Geschworenengericht des Kantons Zürich und Richter am Bezirksgericht Zürich. Seit 1998 selbstständiger Anwalt mit Schwerpunkt Immobilien. Ab 1996 verschiedene Vorstandsmandate im HEV, seit 2012 Präsident des HEV Schweiz. ●



„Aber die Wahrscheinlichkeit ist gross, dass sich die Spirale der staatlichen Eingriffe weiter dreht. Werden Eigentümer in Genf bald gezwungen zu sanieren?“

–Das könnte tatsächlich der nächste Schritt sein. Umgekehrt könnte man von Genf als einem abschreckenden Beispiel lernen. Blicken wir zurück auf die Entstehungsgeschichte des Mietrechts. In den 1970-er Jahren wurden die Bundesbeschlüsse gegen den Missbrauch im Mietwesen erlassen, die dann 1990 durch das Mietgesetz im Obligationenrecht abgelöst wurden. Das Mietrecht war im Kern eine Missbrauchsgesetzgebung. Inzwischen wird damit das gesamte Wohnungswesen gesteuert. Die Formularpflicht illustriert dies eindrücklich. Ursprünglich als Instrument gedacht, um Missbräuche zu bekämpfen, soll künftig die Entwicklung der Mietzinse durch die Gerichte festgelegt werden. In der politischen Diskussion geht es immer nur um Transparenz. Dem ist zwar wenig entgegenzusetzen. Aber es ist nicht der springende Punkt. Gepaart mit der Beweislastumkehr über die Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses

werden die Mieten zementiert. Die noch verbleibende Möglichkeit der Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit wurde durch «Lausanne» ebenfalls aus-

„Man kann nicht auf der einen Seite Verdichtung einschränken und auf der andern die steigenden Mieten geisseln.“

gehebelt. Die jüngste Bundesgerichtspraxis ist katastrophal.

„Wagen Sie eine Prognose über die weitere Entwicklung des Mietrechts?“

–Eher eine politische Forderung. Der Gesetzgeber muss die Gerichte mittels Korrekturen zur Ordnung rufen. Ich mache mich stark dafür, dass klare Leitlinien vorgegeben werden, wie die Orts- und Quartierüblichkeit zu handhaben ist. So wie sie die Gerichte heute auslegen, ist sie toter Buchstabe.

„Ein Argument gegen die Formularpflicht ist die befürchtete Häufung der

Schlichtungsverfahren. Sehen Sie das auch so?

–Die Mietervertreter sehen eine angebliche Häufung der Fälle als Indiz für den Missbrauch im Mietwesen. Dabei muss man berücksichtigen, dass der Mieterverband die Mieter geradezu zur Anfechtung drängt. Dies gehört zum Mitgliedermarketing des Mieterverbandes.

„Was führen HEV und die bürgerlichen Parteien zugunsten der

Vermieter ins Feld?

–Seitens des HEV versuchen wir, den Vermietern Gehör zu verschaffen. Eine Studie des HEV hat gezeigt, dass Private in Zürich am meisten preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen. Das darf auch einmal gesagt sein. Leider vermisste ich in der politischen Diskussion die Investoren, namentlich die Pensionskassen, die nicht nur vermieten, sondern auch für unsere Rente verantwortlich sind. Die Institutionellen könnten mehr für das Image der Eigentümer und Vermieter tun. Leider sind Nega-

tivmeldungen zum Beispiel wegen Räumungskündigungen häufiger.

–Und wie ist Ihr Verhältnis zu den Genossenschaften als drittem grossen Player?

–Ich bin ein Befürworter der Genossenschaften. Ich finde den Ansatz gut und förderungswürdig – aber nicht, indem man ihnen Geld zusteckt. Vielmehr sollte man die Rahmenbedingungen so setzen, dass sie sich möglichst gut am Markt positionieren können.

LEX KOLLER

–Die Ausweitung der Lex Koller ist trotz Ablehnung im Parlament noch nicht vom Tisch. Offenbar wird hinter den Kulissen unter der Federführung von Bundesrätin Simonetta Sommaru-

ga an einer Revision gearbeitet. Was hören Sie in Bern?

–In Bern hört man immer Vieles und Verschiedenes. Die Aufhebung der Lex Koller, wie sie der Bundesrat unter der Federführung des damaligen Bundesrat Christoph Blocher Mitte der 2000er-Jahre forderte, ist endgültig abgeschlossen. Auf der andern Seite wurden auch die Motionen «Badran» zu einem Ausbau vom Parlament abgelehnt. Damit sind wir beim Status quo, mit dem wir gut leben können. Wenn nun Frau Bundesrätin Sommaruga sagt, es gebe Verbesserungsmöglichkeiten, so muss sie dies konkretisieren. Ich verstehe sie so, dass Schlupflöcher geschlossen werden sollen. Hierbei kann es sich aber nur um einzelne Umgehungstatbestände handeln. Ob sich daraus für die Gesetzgebung Handlungsbedarf er-

gibt, muss sich noch weisen. Möglicherweise ist es aber nur ein Vollzugsproblem.

–Also keine Ausdehnung auf gewerblich genutzte Liegenschaften, auf Aktien und Fonds?

–Das ist aus meiner Sicht auf Jahre hinaus kein Thema, auch wenn sich Bundesrätin Sommaruga im Ständerat ein letztes Mal für die Ausweitung aufgebäumt hat. Es wäre jetzt eine Zwängelei, die Lex Koller nur wenige Monate später wieder auf die Agenda zu setzen. Der Bundesrat müsste einen sehr überzeugenden Vorschlag bringen.

–Sie sind Anwalt, Nationalrat und Mitglied der Nationalratskommission Rechtsfragen. Versetzen Ihnen die politischen Ergebnisse bezüglich Rechtsinn und Umsetzbarkeit als Jurist nicht zuweilen einen Stich ins Herz?

ANZEIGE

SCHLAGENHAUF

Rundum Freude am Gebäude!



Pilze gehören in den Wald.

Wir sind der Experte für Schimmelpilzsanierungen.

0848 044 044 www.schlagenhauf.ch Malen Umbauen Fassaden



„Doch. Ich bin zwar von unserem Gesetzgebungsprozess überzeugt. Ich beobachte aber, dass immer häufiger aus der Tagespolitik heraus Gesetze und Revisionen gefordert werden. Ein Beispiel: Ein sexueller Übergriff eines Pädophilen hat in «Bern» zu einem Vorstoss geführt, ein Gesetz zu revidieren, das noch nicht einmal in Kraft ist. Im politischen Pro-

zess ist mit Tempo nicht jedes Mal ein Gewinn verbunden. **–2015 stehen Wahlen an. Wo sehen Sie die grossen Linien auch in Bezug auf die Immobilien?** **–Steuern sind ein Dauerbrenner. Ein wichtiges Thema ist der preisgünstige und gemeinnützige Wohnungsbau. Das ist für die Linke ein Wahlschlager. Alle Energie- und Umweltthemen und die damit zusammenhängenden Auflagen für die Immobilieneigentümer werden uns beschäftigen. Migration, Wohnen und Mieten bereiten vielen Leuten Sorgen und bieten sich geradezu als Wahlkampfthemen an. Ich bin sicher,**

„Ich spüre, dass viele Eigentümer keine Lust mehr haben, sich als Vermieter zu outen. Diesen Leuten sage ich: Seid stolz!“

zess ist mit Tempo nicht jedes Mal ein Gewinn verbunden.

–2015 stehen Wahlen an. Wo sehen Sie die grossen Linien auch in Bezug auf die Immobilien?

–Steuern sind ein Dauerbrenner. Ein wichtiges Thema ist der preisgünstige

ge und gemeinnützige Wohnungsbau. Das ist für die Linke ein Wahlschlager. Alle Energie- und Umweltthemen und die damit zusammenhängenden Auflagen für die Immobilieneigentümer werden uns beschäftigen. Migration, Wohnen und Mieten bereiten vielen Leuten Sorgen und bieten sich geradezu als Wahlkampfthemen an. Ich bin sicher, dass auch die Revision des Mietrechts, verbunden mit weiteren Auflagen und Einschränkungen für die Eigentümer und Vermieter, wieder auf die politische Agenda kommt. Dann wird es an mir und meinen Getreuen sein, die positiven

Aspekte von Immobilien, die Bedeutung für die Volkswirtschaft und die Rolle der Eigentümer und Vermieter aufzuzeigen.

–Vieles deutet auf eine Akzentuierung von Links und Rechts hin...

–Viele behaupten, wir führten derzeit eine eigentliche Neiddebatte. Das trifft

den Punkt nicht ganz. Schauen wir, wozu wir zuletzt an die Urne gerufen wurden: eine Woche mehr Ferien, Mindestlohn, Maximallohn, Pauschalbesteuerung, Zweitwohnungsinitiative. Wir sind zurückgeworfen in den klassischen Umverteilungskampf. Die Eigentumsordnung und die Verfügungsgewalt über den Boden stehen zur Disposition. ●

MOTION «SICHERES WOHNEN. EINMALIGES WAHLRECHT BEIM EIGENMIETWERT»

Der Bundesrat wird zu einer Anpassung der gesetzlichen Grundlagen aufgefordert, sodass Eigentümer von selbstgenutztem Wohneigentum oder Inhaber eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch im Laufe der Gebrauchsdauer das einmalige Wahlrecht haben, sich dafür zu entscheiden, dass der Eigengebrauch der Liegenschaft am Wohnsitz nicht der Einkommenssteuer unterliegt. Trotz ablehnender Haltung des Bundesrates hat der Nationalrat am 25. September 2014 als erstbehandelnder Rat die Motion mit 93 gegen 90 Stimmen angenommen. Das Geschäft kommt nun in den Ständerat.

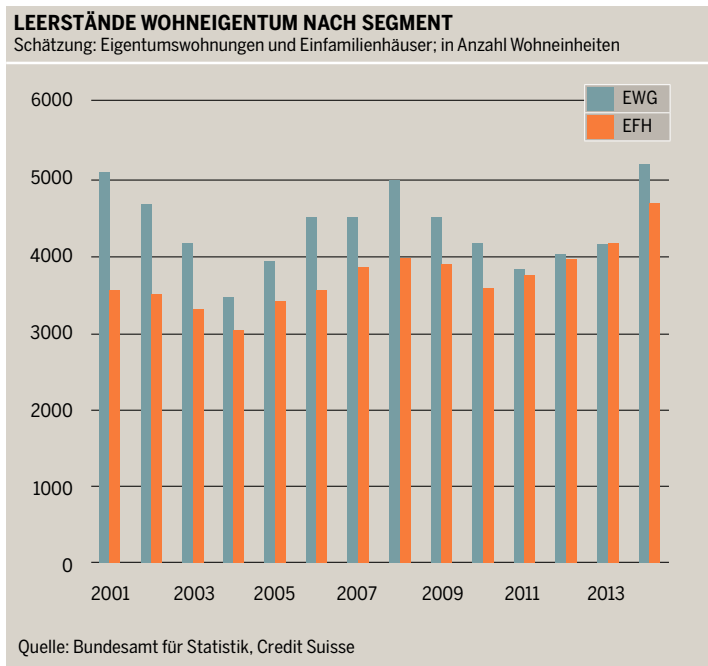


***IVO CATHOMEN**

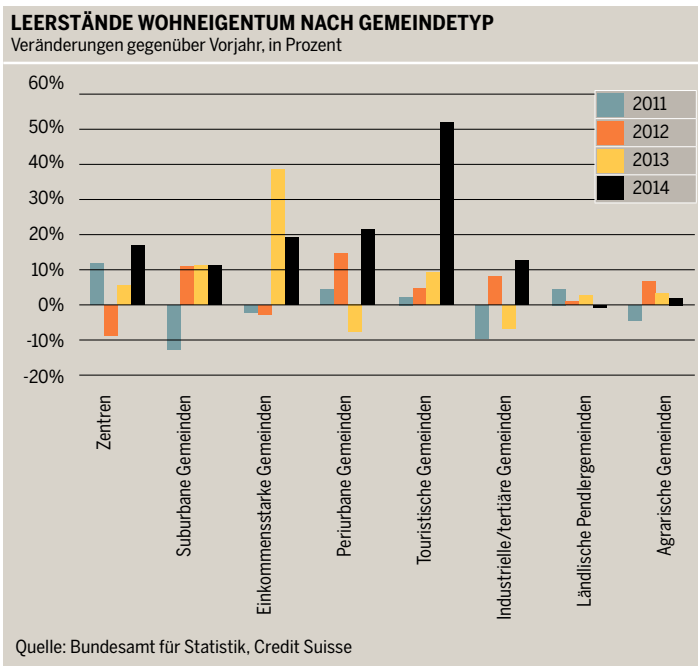
Dr. oec. HSG, ist leitender Redaktor der Zeitschrift Immobilien.

Steigende Leerstände

Die Leerstände im Wohneigentum sind spürbar gestiegen. Hauptgrund hierfür sind gemäss Credit Suisse Immobilienmonitor das hohe Preisniveau und die Regulierungsmassnahmen, was die Nachfrage regional, aber auch in Bezug auf das Preissegment verschiebt.



Während der Anstieg bei den Eigentumswohnungen markant ist, hält er sich bei den Einfamilienhäusern noch in Grenzen.



Einkommensstarke Gemeinden verzeichnen seit 2013 einen äusserst starken Anstieg der Leerstände.

SPÜRBARER ANSTIEG DER LEERSTÄNDE BEI WOHNHEIGENTUM. Anfang Juni 2014 standen in der Schweiz gemäss Schätzungen der Credit Suisse rund 5200 Eigentumswohnungen sowie 4700 Einfamilienhäuser leer. Insbesondere bei den Eigentumswohnungen fällt der Anstieg mit 25% hoch aus. Bei den Einfamilienhäusern hielt sich der Zuwachs mit 12% noch in Grenzen. Trotz des kräftigen Anstiegs ist die Situation noch nicht bedrohlich. Gemessen am jeweiligen Bestand liegen die Leerstände bei Eigentumswohnungen derzeit bei 0,91%, bei Einfamilienhäusern nur bei 0,34%. Dennoch zeigt der Anstieg, dass der Markt für Wohneigentum immer weniger von Knappheiten bestimmt wird.

HOHES PREISNIVEAU UND REGULIERUNGSMASSNAHMEN ALS AUSLÖSER. Zwischen 2000 und 2011 zeigte sich eine paral-

lele Entwicklung zwischen den Hypothekenzinsen sowie den Leerständen, da tiefe Hypothekenzinsen den Wunsch nach Wohneigentum antrieben. Daran hat sich grundsätzlich nichts geändert. Der Effekt wird mittlerweile jedoch von anderen Faktoren ausgebremst. Die vielerorts hohen Preisniveaus sowie die bisherigen Selbstregulierungsmassnahmen der Schweizer Banken beschränken zunehmend die Anzahl der Haushalte, die sich Wohneigentum überhaupt leisten können. Haushalte müssen vermehrt Kompromisse in Bezug auf Objektgrösse und Ausbaustandard oder Standort eingehen. Auf solche Verschiebungen in der Nachfrage hat das Angebot noch zu wenig reagiert, was sich im jetzigen Anstieg der Leerstände widerspiegelt.

UNTERSCHIEDLICHE REGIONALE ENTWICKLUNGEN. Ein Blick auf die Entwicklung der

Leerstände nach Gemeindetypen bestätigt dieses Bild. Einkommensstarke Gemeinden verzeichnen seit 2013 einen äusserst starken Anstieg der Leerstände. Die höheren Eigenmittelanforderungen, die seit Sommer 2012 gelten, erschweren in Kombination mit den sehr hohen Eigentumspreisen in diesen Gemeinden die Finanzierung.

Aber auch in den suburbanen und periurbanen Gemeinden, welche den ersten und zweiten Agglomerationsgürtel um die Zentren ausmachen, sowie in den Zentren selbst sind die Leerstände für Wohneigentum in den letzten Jahren merklich angestiegen. Anders dagegen in ländlichen Gemeinden. Hier hielt sich der Zuwachs in Grenzen.

Vorsicht ist bei der Interpretation des Anstiegs der Leerstände von mehr als 50% in touristischen Gemeinden angebracht. Abklärungen haben ergeben, dass ein beachtlicher Anteil dieses Plus auf statistische Effekte zurückzuführen ist: In etlichen touristischen Gemeinden wurden die Leerstände in der Vergangenheit zu tief ausgewiesen.

Quelle: Credit Suisse Immobilienmonitor 4. Quartal 2014.

ANZEIGE

SCHWEIZ

ZKB ÜBERNIMMT SWISSCANTO

Die Zürcher Kantonalbank ZKB kauft für 360,3 Mio. CHF den Anlagefonds- und Versorgungsdienstleister Swisscanto. Mit dem Kauf steigt die ZKB hinter den zwei Grossbanken UBS und Credit Suisse zur Nummer drei im Schweizer Fondsmarkt auf. Die ZKB verspricht sich vom Kauf eine Diversifikation der Erträge. Zudem sei man dank Swisscanto künftig weniger vom Zürcher Immobilienmarkt abhängig.

TRANSAKTIONS- PREISE GESUNKEN

Die Preise für gehobene Einfamilienhäuser sind im 3. Quartal 2014 landesweit um 4,8% und im mittleren Segment um 1,4% gesunken. Dies meldet Fahrländer Partner. Im Bereich der Eigentumswohnungen sind die Preise nach dem Preisrückgang im letzten Quartal wieder weitgehend stabil. Rückgänge sind namentlich in den Hotspots Genf und Zürich im gehobenen Segment zu beobachten. Insgesamt spiegeln die Wohneigentumspreise eine Verlagerung der Nachfrage auf peripherere Regionen wider. Gemäss dem SWX IAZI Preisindex für Immobilien stiegen dagegen die Preise für Mehrfamilienhäuser im 3. Quartal 2014 um 2,9% (im Vorquartal: 0,6%). Bei Einfamilienhäusern betrug die Preissteigerung 0,8% (1,1%) und bei Eigentumswohnungen 0,5% (1,4%).



ENDE DES REKORD- JAHRES AM BAU

Der Bauindex, den die Credit Suisse vier Mal pro Jahr veröffentlicht, schliesst das Jahr 2014 2,9% unter dem Vorquartal und 4,2% unter dem Vorjahresquartal. Mit Ausnahme des Ausbaubereichs zieht sich die Korrektur durch alle Bausparten. Der Hochbauindex sinkt gegenüber dem 3. Quartal um 4,4%. Haupttreiber des Rückgangs ist der Wohnungsbau, der nach neuem Höchststand im Vorquartal um 5,9% nachgibt. Dabei dürfte es sich gemäss Credit Suisse um eine temporäre Schwächephase handeln. Ausserdem macht sich beim Wohnungsbau mit rund einem Jahr Verzögerung die veränderte Ausgangslage beim Bau von Zweitwohnungen bemerkbar.

RÜCKKLÄUFIGE AUFTRAGSLAGE IM BAUHAUPTGEWERBE

Ein ähnliches Bild wie Credit Suisse (siehe vorangehende Meldung) zeichnet auch der Baumeisterverband. Die Umsätze im Schweizer Bauhauptgewerbe haben sich im 3. Quartal 2014 etwa auf Vorjahresniveau bewegt. 2014 wird insgesamt ein gutes Baujahr werden. Gleichzeitig dürfte der vorläufige Höhepunkt aufgrund der rückläufigen Auftragseingänge aber erreicht sein. Die Auftrags-eingänge im Bauhauptgewerbe sind im 3. Quartal gegenüber dem Vorjahr um 6,8% zurückgegangen. Auch die Arbeitsvorräte per Ende September liegen um 4,4% tiefer als ein Jahr davor. Die Umsätze konnten noch zulegen, allerdings nur noch geringfügig (+1,3%). Dank der milden Witterung Anfangs Jahr wird

Quorum Software

Verwaltung
Stowe
DMS
Makler
Smartphone
Tablet
Extranet

www.quorumsoftware.ch

2014 insgesamt trotzdem ein gutes Baujahr - in den ersten neun Monaten sind die Umsätze gegenüber dem Vorjahr um 4,4% auf 15.0 Mrd. CHF gestiegen.

BÜROFLÄCHENMARKT UNTER DRUCK

Am Schweizer Büroflächenmarkt nehmen die Leerstände aufgrund von anhaltenden Flächenkonsolidierungen der Unternehmen und der Fertigstellung von Neubauten zu. Dies teilte SPG Intercity Zürich mit Verweis auf eine Studie von Cushman & Wakefield mit. Mietvertragsabschlüsse ab einer Objektgrösse von 1000 m² seien in diesem Umfeld eine Ausnahme. Die sich öffnende Schere aus Angebot und Nachfrage habe Auswirkungen auf die Mieten. Für bevorzugte Lagen würden in Zürich (Bild) im Durchschnitt 1,1% weniger bezahlt als vor einem Jahr. In Basel und Genf hätten die Preise stagniert.



PREISE FÜR FERIEWOHNUNGEN STABIL

Die Zweitwohnungsinitiative hat bei Ferienwohnungen bisher nicht zu steigenden Preisen geführt. Vielmehr läuft das Immobiliengeschäft schleppend. Nachdem das Stimmvolk im März 2012 die Zweitwohnungsinitiative angenommen hatte, waren sich die Experten über steigende Preise einig. Die Immobilienberatungsfirma Wüest & Partner ist jüngst zu einem differenzierten Urteil gekommen. Gut ist demnach die Nachfrage in stadtnahen Ferienorten, in denen die Käufer aus dem Inland stammen. Anders sieht es in Destinationen mit einer internationalen Ausstrahlung und einem hohen Preisniveau aus. Hier sei die Wahrscheinlichkeit grösser, dass die Transaktionspreise unter Druck geraten würden, schreibt Wüest & Partner.

GEDÄMPFTE BAUINVESTITIONEN IM AARGAU

Im Kanton Aargau hat sich der Anstieg der Bauinvestitionen im Jahr 2013 abgeschwächt, wie das kantonale

Departement Finanzen und Ressourcen mitteilt. Die Investitionen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 1,6% auf insgesamt 4,2 Mrd. CHF. Für 2014 rechnet der Kanton erneut mit einem leichten Anstieg (Bild: Baden).



REKORDVERDÄCHTIGE IMMOBILIENAKTIEN

Die Schweizer Immobilienaktien haben das bisherige Allzeithoch vom Mai 2013 nur um Haaresbreite verpasst – der SIX Real Estate Shares Index verfehlte seine Bestmarke von 1813,32 Punkten um 0,01 Zähler. Seither hat er wieder etwas an Terrain verloren und notiert bei 1788 Punkten, um rund 1,4% unterhalb des Rekordstandes. Dennoch weisen die Immobilientitel seit Jahresbeginn 2014 mit einem Plus von gut 12% (inklusive Dividenden) eine eindruckliche Performance auf. Während sie 2013 noch deutlich hinter dem breiten Markt hinterhinkten, liegen sie 2014 fast gleichauf mit dem Swiss Performance Index. Gleiches gilt auch auf lange Sicht: Seit Anfang 2005 haben die Schweizer Immobilientitel eine Rendite von knapp 8% pro Jahr erzielt.

SCHWEIZER IMMER REICHER

Schweizerinnen und Schweizer sind 2013 dank steigender Aktienkurse und höherer Immobilienpreise deut-

lich reicher geworden. Das Reinvermögen der privaten Haushalte nahm 2013 um 157 Mrd. bzw. 5,2% auf den Stand von 3186 Mrd. CHF per Ende Jahr zu, wie die Nationalbank mitteilt.

TWANN STEHT LEER

Twann ist ein kleines Paradies. In den Gassen des mittelalterlichen Ortskerns plätschert Wasser in Kalksteintröge. Hier eine freie Wohnung zu finden, muss fast unmöglich sein – sollte man meinen. Doch der Schein trügt. Twann-Tüschersch hat einen enorm hohen Leerwohnungsanteil. Effektiv stehen laut einer Gemeindeumfrage rund 100 von insgesamt 770 Wohnungen (13%) leer. Die Gemeinde macht vor allem strenge Schutzauflagen dafür verantwortlich. Viele Wohnungen sind so sanierungsbedürftig, dass sie nicht mehr vermietet werden können.



DEUTSCHLAND

IMMOBILIENMÄRKTE IN WACHSTUMSZENTREN PROFITIEREN

Die gewerblichen Immobilienmärkte in Berlin und den ostdeutschen Wachstumszentren Dresden, Erfurt, Jena, Leipzig, Magdeburg, Potsdam und Rostock erweisen sich derzeit für Investoren als besonders aussichtsreich. Denn neben grösstenteils stabilen Mieten gibt es in Ber-

ANZEIGE



CAMPOS, DAS ERSTE UND EINZIGE CAFM-PORTAL.

Weil ein CAFM-Portal einfach mehr Nutzen bringt, als eine übliche CAFM-Lösung!
Wir zeigen Ihnen gerne den Unterschied:
www.campos.ch





MACHT IMMO'S MOBIL. 

Klicken Sie sich ins Flächen-, Portfolio-, Anlagen-, Sicherheits- und Facility Management von CAMPOS:
<https://www.campos.ch/video/flaechen>

lin, Potsdam, Dresden und Leipzig (Bild) auch Segmente mit steigenden Preisen. Zudem entwickeln sich die wirtschaftlichen und demografischen Rahmenbedingungen in den Zentren positiv. Daneben ist Berlin weiter Hotspot für Investoren. Allein 2013 wurden rund 3,6 Mrd. EUR in den Berliner Immobilienmarkt investiert.



14 GROSSSTÄDTE IM VERGLEICH

Ein überraschendes Ergebnis ergibt ein Vergleich über zehn Jahre der 14 grössten deutschen Städte, den immowelt.de durchgeführt hat. In zehn von 14 Grossstädten sind die Preise für Eigentumswohnungen inflationsbereinigt nicht oder kaum gestiegen. Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen sind zwischen 2004 und 2014 einzig in den Metropolen Frankfurt (34%), Berlin (43%), Hamburg (47%) und München (Bild, 53%) deutlich gestiegen. Gleichzeitig sind die Preise in fast jeder zweiten der 14 erfassten Städte gesunken, in einigen Grossstädten sogar um mehr als 20%: Leipzig (-22%), Dortmund (-24%) und Essen (-26%).



UNTERNEHMEN

SWISS PRIME SITE ERÖFFNET BÜRO IN GENÈVE



Die Swiss Prime Site AG (SPS) mit Sitz in Olten ist seit Anfang Januar 2015 mit einem eigenen Büro in Genf präsent und trägt damit der Dynamik des Westschweizer Immobilienmarktes Rechnung. Das neue Büro wird von Sylvère Berney, bisher Bereichsleiter Center Management und Mitglied der Geschäftsleitung der Tochtergesellschaft Wincasa, geleitet.

PARTNERS GROUP ÜBERNIMMT IMMO-FONDS

Die auf Privatmarktanlagen spezialisierte Partners Group hat von dem Real Estate Asset Manager Helvetica Property Investors dessen Helvetica I Swiss Real Estate Danmark Fund übernommen. Das Portfolio umfasst 14 Liegenschaften in den Segmenten Einzelhandel, Hotel und Industrie, die sich in den Grossräumen Zürich und Basel befanden, teilte Helvetica Property Investors mit. Finanzielle Details wurden nicht genannt.



ABACUS
business software

Software-Gesamtlösung für das Immobilienmanagement

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

www.abacus.ch

ABACUS
business software

VERANSTALTUNGEN

JAHRESANLASS VON WIPSWISS

Am 22. Januar 2015 führt wipswiss – Women in Property Switzerland Association – ihren Jahresanlass im «Four Points Sheraton», Zürich, durch. Auf dem Programm steht unter anderem ein Podiumsgespräch zum Thema «Führung bauen mit Frauen!». Es diskutieren Karin Aeberhard, CEO Immooveris AG, Anja Meyer, CEO Smeyers AG, Yonas Mulugeta, CEO CSL Immobilien AG, Wiebke Rösler Häfliger, Direktorin Amt für Hochbauten, Stadt Zürich, Claudio Rudolf, Head Acquisitions & Sales, Credit Suisse Real Estate Asset Management unter der Leitung von Wirtschaftsprofessorin Sita Mazumder (Bild). Infos unter: www.wipswiss.ch.



PROJEKTE

INDUSTRIEGEBIET IN EGLISAU GEPLANT



Auf dem Areal «Quelle Eggenwil» steht heute unter anderem ein ungenutztes Hochregallager für Millionen von Getränkeflaschen. Das soll sich in den nächsten zehn Jahren ändern. Die heutige Eigentümerin L+B AG HGV hat sechs Architekturbüros zu einem städtebaulichen Wettbewerb eingeladen, um eine neue Nutzung für das rund 58 500 m² grosse Industrieareal zwischen S-Bahnhof Eggenwil und Rhein zu entwickeln. Im Juni 2015 soll das Siegerprojekt vorgestellt werden. Die Bauarbeiten beginnen frühestens 2018.

NEUES GESCHÄFTS- HAUS AM SCHIFF- BAUPLATZ

Am Schiffbauplatz in Zürich plant Allreal ein Geschäfts-

haus. Die Bauarbeiten starten voraussichtlich im April 2015. Der Neubau umfasst auf vier bis fünf Obergeschossen Büroräume und im Erdgeschoss Gewerbeflächen für Verkauf und Gastronomie. Über die rund 10 700 m² Bürofläche in den Obergeschossen hat Allreal bereits Mietverträge abgeschlossen. Für die 1800 m² Gewerbeflächen laufen Gespräche.



STARTSCHUSS FÜR ZWEITES HOTEL IN ANDERMATT



In Andermatt erfolgte die Baueingabe für das zweite Hotel im Tourismusresort. Es wird bis Ende 2017 zusammen mit einem Residenzgebäude und einem Hallenbad gebaut. Die «Gotthard Residences» werden mit ihrer Kombination aus einer traditionellen Ferienwohnung, Hotellerie und einem grossen Sport- und Wellnessangebot das bestehende Angebot in Andermatt ergänzen. Für Privatsphäre sorgt die bauliche Trennung von Hotel und Residenzen.

HAUS DER RELIGI- ONEN ERÖFFNET

Mitte Dezember 2014 ist das Haus der Religionen am Europaplatz in Bern eröffnet worden. Damit ist ein einzigartiger Ort des Gesprächs und der Be-

gegnung zwischen verschiedenen Bevölkerungsgruppen und religiösen Gemeinschaften entstanden. Der 75 Mio. CHF teure Gebäudekomplex, den die Halter AG entwickelt hat, beherbergt neben 88 Mietwohnungen auch Detailhandel-, Gastronomie- und Büroflächen.



PERSONEN

REGULA GLOOR NEU IM VERWALTUNGSRAT DER GVB



Der Regierungsrat des Kantons Bern hat Dr. Regula Gloor per Januar 2015 in den Verwaltungsrat der Gebäudeversicherung Bern GVB gewählt. Sie ersetzt Antoinette Hunziker-Ebnetter, die aufgrund ihres neuen Mandats als Präsidentin der Berner Kantonalbank aus dem Verwaltungsrat der GVB zurückgetreten ist. Mit Gloor wird der Verwaltungsrat der GVB durch eine Unternehmerin mit langjähriger Erfahrung ergänzt. Sie führt gemeinsam mit ihrem Bruder das familieneigene Unternehmen Gebrüder Gloor AG in Burgdorf.

FIRMENACHRICHTEN? FÜHRUNGSWECHSEL? PROJEKTE?

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

ANZEIGE

EIN MITTEL GEGEN DEN «DICHESTRESS»

• Ende des letzten Jahres konnte man aufatmen, das Stimmvolk sagte an der Urne viel deutlicher als erwartet Nein zur Abschaffung der Pauschalbesteuerung auf Bundesebene, Nein zur Ecopop- und Nein zur Goldinitiative. Man ist versucht, dieses Votum als Rückkehr zu Augenmass und wirtschaftlicher Vernunft zu interpretieren. Doch ob der Puls der Bevölkerung künftig wieder ruhiger schlagen wird, ist ungewiss. Das Jahr war, wie schon 2013, geprägt durch emotionale Auseinandersetzungen um Volksbegehren. Zwei Phänomene bestimmten die Gefühlslage der Nation: Dichtestress und Gier der Manager. «Dichtestress», so diagnostizieren die «Volksversteher», sei die Folge von ungestümem Wirtschaftswachstum und Zuwanderung. Wachstum wird mehr und mehr schlecht geredet: Wachstum bedeute Stau, Stress am Arbeitsplatz, überfüllte Züge und überhöhte Mieten. Wachstum nütze allein den Managern und Abzockern. Übersehen wird dabei, dass wir Wachstum brauchen, um unseren Wohlstand zu sichern. Direkt betroffen von diesem Gefühlsgemenge ist die Immobilienbranche.

Fast flächendeckend sagte das Volk ja zur Revision des Raumplanungsgesetzes, das seit Mai 2014 in Kraft ist. Es ist eine Zäsur in der Bodenbewirtschaftung der Schweiz. Es beschränkt die Siedlungsgebiete und ver-

langt, «überschüssige» Bauzonen zurückzuziehen, was eine teilweise Enteignung der Eigentümer bedeutet. Ökonomisch führt die Verknappung von Bauland zu höheren Preisen, was wiederum das Wohnen verteuert. Obendrauf sieht das Gesetz die Mehrwertabschöpfung vor: Der Eigentümer, der an der Schaffung des effektiven Mehrwertes oft mit erheblichen eigenen Leistungen beteiligt ist, wird ein weiteres Mal zu Kasse gebeten.

Parallel erlebte die Lex Koller ein Comeback. Mitte der Nullerjahre wollten alle grossen Parteien das Gesetz abschaffen, das den Verkauf von Grundstücken an Ausländer einschränkt. Dann legten sie den Rückwärtsgang ein, ja mehr: Es wurden zwei Motionen lanciert, mit dem Ziel, die Lex Koller zu verschärfen. Personen im Ausland sollen keine Gewerbeliegenchaften mehr kaufen und auch keine Anteile von Immobiliengesellschaften erwerben dürfen. Im letzten Moment hat der Ständerat diese Wende zum Glück gestoppt. Obwohl ausländische Investoren nur eine untergeordnete Rolle auf dem Schweizer Immobilienmarkt spielen, wäre es für die Branche schädlich und für den

Standort ein gewaltiger Nachteil, sich abzuschotten.

Die Skepsis vieler Teile der Bevölkerung gegenüber Wachstum ist ernst zu nehmen. Die Immobilienbranche selbst kann mit qualitativer Verdichtung auf ihrem Gebiet einen Beitrag leisten. Mobimo als Arealentwickler ist sich dieser Verantwortung bewusst. Hinschauen, Zuhören und Zusammenarbeiten ist unser Leitmotiv. Man muss die Gegebenheiten vor Ort gründlich studieren, muss den bisherigen Quartierbewohnern zuhören, wie sie das Vorhandene bewerten und was sie sich für die Zukunft wünschen. Es braucht die

konstruktive Zusammenarbeit von Quartiervertretern, Baubehörden und Entwicklern, wenn lebendige Stadtteile mit einem inspirierenden Nebeneinander von Arbeiten, Wohnen und einem vielseitigen Freizeitangebot entstehen sollen. In einem lebendigen Quartier erlebt man Dichte nicht als Stress, sondern als Qualität. •



*GEORGES THEILER

ist seit 2011 Ständerat (FDP) des Kantons Luzern und Verwaltungsratspräsident von Mobimo.

ANZEIGE

Ich Suche im Auftrag für Solvente Käufer:
**Bauland, Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser
 und Eigentumswohnungen.**

Seriosität und Diskretion sind selbstverständlich.
 Angebote bitte an: R. Gautschi, 062 577 70 83

Weiterhin auf dem Investorenradar

Immobilien bleiben als Investitionen auch 2015 attraktiv, wie verschiedene Marktbeobachter feststellen. Hohe Preise im Wohnsegment und Überproduktion am Büromarkt trüben allerdings die Aussichten.



Veränderungen der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen könnten am Immobilienmarkt am ehesten Turbulenzen hervorrufen (Foto: 123rf.com).

RED. ● **INVESTORENSTIMMUNG WEITGEHEND UNGETRÜBT.** Nach Massgabe des «Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Schweiz 2015» des Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmens Ernst & Young (EY) bleiben Immobilieninvestitionen weiterhin interessant. Von nahezu allen der von EY befragten Investoren (97%) wird der hiesige Immobilienmarkt als attraktiv bzw. sehr attraktiv bezeichnet. Somit lässt sich eine Steigerung des Standortvorteils gegenüber dem Vorjahr (2014: 80%) verzeichnen. Auch im europäischen Vergleich schneidet die Schweiz noch besser als im Vorjahr ab und kann sich als gefragter Investitionsstandort beweisen (von 70% in 2014 auf 90% in 2015).

Zugleich soll die Investitionstätigkeit von Schweizer Anlegern im Ausland zunehmen (73%), da dort attraktivere Renditen in Aussicht stehen und die Investitionsmöglichkeiten am Heimmarkt begrenzt sind. Hinsichtlich der Investitionen von ausländischen Käufern in der Schweiz bleiben die Befragten vage. 53% gehen von einer Steigerung des Volumens aus. Transaktionen stehen unterschiedliche Preisvorstellungen (96%) sowie die Höhe an erforderlichem Eigenkapital (77%) im Weg. Die Investoren beurteilen alternative Finanzierungsquellen, etwa durch Unternehmensanleihen (83%)

sowie Versicherungen oder auch Pensionskassen (63%), als besonders bedeutsam. Einen wachsenden Trend sehen Investoren auf dem Verbriefungsmarkt, der gemäss 67% weiter an Bedeutung gewinnen wird.

Der Untersuchung zufolge geht eine besonders hohe Immobiliennachfrage von Versicherungen (100%) und Immobilienfonds (100%) aus. Diese Akteure lösen somit im Vergleich zum Vorjahr die eigenkapitalstarken Family-Offices als aktivste Käufergruppe ab. Dem Trend des Vorjahres folgend befinden sich auf der Immobilienverkäuferseite nach wie vor Banken (88%). Diese Spitzenposition teilen sich Finanzinstitute neu mit Unternehmen, deren Kerngeschäfte keinen immobilien-spezifischen Fokus haben (88%; 2014: 72%).

ATTRAKTIVITÄT VON WOHNIMMOBILIEN UNGEBROCHEN. Investoren legen ihr Hauptaugenmerk gemäss den Umfrageergebnissen von EY weiterhin auf Wohnimmobilien: 88% bezeichnen diese Nutzungsart in ihrem Investmentfokus als mittel bis sehr bedeutend. Von allen Immobiliensegmenten rechnen mit Abstand die meisten Befragten für den Wohnimmobilienmarkt mit Preissteigerungen (69%), im Vorjahr waren es noch 58%. Wohnimmobilien werden am stärksten in Luzern (61%), St. Gallen (53%) und

Basel (49%) nachgefragt. Zürich ist neu nicht mehr unter den Top-3-Standorten für Wohnobjekte vertreten (2014: Luzern 50%; St. Gallen 45%; Zürich 42%). Dies dürfte an den bereits sehr hohen Preisen in Zürich liegen. Die Spitzenplätze im Standort-Ranking bieten im Vergleich eine höhere Rendite bei gleichzeitig überschaubaren Risiken, sagt EY Schweiz dazu.

Credit Suisse weist im Ausblick seiner Immobilienökonomien auf die Scherenbewegung zwischen Preisen und Mieteinnahmen hin. Die Entwicklung der Immobilienwerte und die Ertragskraft driften zunehmend auseinander. Weil 2014 die Zinsen wieder gesunken sind, hat sich der Anlagenotstand der Investoren verschärft. Dies zeigt sich im starken Anstieg der Transaktionspreise von Renditeliegenschaften, das sich im 3. Quartal 2014 im Vergleich zum Vorjahresquartal auf 6% belief. Im selben Zeitraum legten die Marktmieten nur 1,8% zu. Der Druck auf die Bruttoanfangsrenditen bei Wohnimmobilien hält 2015 an und schmälert die Renditeaussichten.

Wie gross die – im Vergleich zu anderen Kapitalanlagen – relative Attraktivität von Mehrfamilienhäusern als Anlageobjekte ist, zeigt ein Blick von Fahrländer Partner auf die durchschnittliche Bruttorendite bei Transaktionen von neu erstellten Mehrfamilienhäusern. Zwischen 2001 und 2010 sank diese von 6,5% auf

5,5%. 2013 gab sie noch einmal ein Prozentpunkt nach. Inzwischen scheint sich die Lage nach Einschätzung von Fahrländer Partner auf tiefem Niveau stabilisiert zu haben, auch wenn die Nachfrage das Angebot weiterhin deutlich übertrifft. Vor dem Hintergrund der anhaltend günstigen Rahmenbedingungen ist in den kommenden Jahren auch nach Meinung der Fahrländer-Experten von weiter steigenden Marktwerten von Mehrfamilienhäusern auszugehen.

Dabei sind ertragsseitig trotz weiterhin hoher Nachfrage keine grossen Impulse zu erwarten. Da die Nachfrage nach Mietwohnungen auch in der langen Frist steigen wird, ist auf gesamtschweizerischer Ebene von einer zumindest stabilen Ertragslage auszugehen. In den zentrumsnahen Gebieten dürfte die hohe

Nachfrage für auch real steigende Mieten sorgen, während die Entwicklung in den peripheren Gebieten davon abhängt, wie stark das Angebot in den Zentren und Agglomerationen ausgedehnt werden kann.


Renditeseitig ist langfristig eine Normalisierung zu erwarten. Auch wenn die Rahmenbedingungen mittelfristig dagegen sprechen, dürften die Nettoerrenditen irgendwann wieder ihr normales Niveau im Bereich von 4,5 bis 5,5% erreichen, findet Fahrländer Partner. Vor dem Hintergrund der anhaltend günstigen Rahmenbedingungen ist in den kommenden Jahren insgesamt von weiter steigenden Marktwerten von Mehrfamilienhäusern auszugehen.

Die steigenden Marktwerte sind wie schon in den vergangenen Jahren hauptsächlich auf die tiefen Renditeerwartun-

gen der Investoren zurückzuführen. Auch wenn die Rendite der 10-jährigen Bundesobligationen bis 2016 auf 1,3 Prozent steigen sollte, reichte dies bei weitem nicht aus, um die Attraktivität von Immobilienanlagen zu beeinträchtigen. Die Nachfrage nach Renditeliegenschaften und insbesondere nach Mehrfamilienhäusern bleibt damit hoch, wobei sich allerdings der Fokus der Investoren weiter in die peripheren Gebiete verschiebt.

Inzwischen liegen die Renditen im inneren und teilweise gar im äusseren Agglomerationsgürtel der Zentren ebenfalls auf sehr tiefem Niveau, sodass heute in noch dezentralere Standorte ausgewichen werden muss, um eine nachhaltig vertretbare Rendite zu erwirtschaften. Entsprechend steigt auch das Risiko, denn wenn die Nachfrage dereinst sin-

ANZEIGE



Das Vertrauen unserer vielen langjährigen Kunden verdienen wir uns jeden Tag aufs Neue.

Der rege Austausch mit unseren Kunden ist das perfekte Teamwork und die ideale Grundlage für Innovationen, die wirklich etwas nützen – und das langfristig. Deshalb nehmen wir für uns auch in Anspruch, nicht jedem Modetrend nachzurrennen. Neuerungen bei unseren Immobilien-Softwares «Rimo» und «Hausdata» prüfen wir immer selbstkritisch auf ihren Nutzen. Das bringt uns und unsere Kunden weiter und schafft ein Verhältnis gegenseitigen Vertrauens.

Anna Barone, Kundendienst eXtenso IT-Services AG



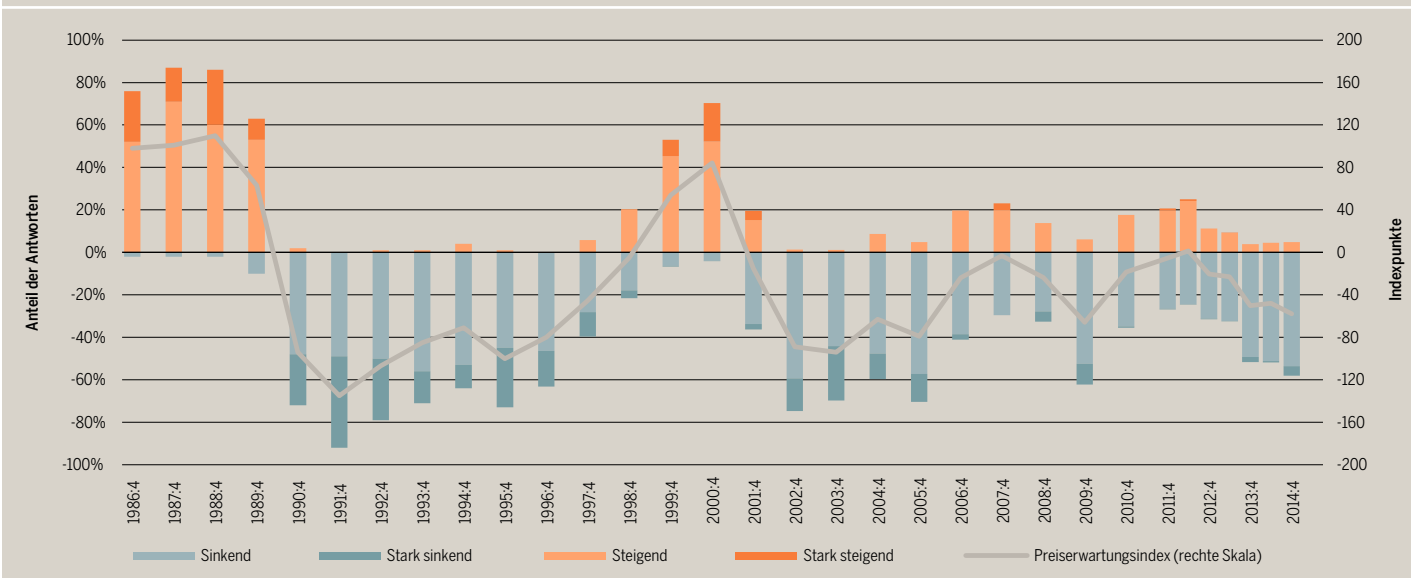
eXtenso

eXtenso IT-Services AG

Schaffhauserstrasse 110, 8152 Glattbrugg
Tel. 044 808 71 11, info@extenso.ch

PREISERWARTUNG BÜRO-/GESCHÄFTSHÄUSER

Umfrageergebnis des 4. Quartals für die kommenden 12 Monate; Quelle : Immobilienumfrage HEV Schweiz und Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE



ken sollte oder wenn das Angebot in Zentrumsnähe genügend ausgedehnt werden kann, sind es diese peripheren Standorte, welche zuerst unter steigenden Leerständen zu leiden haben. Mittelfristig besteht diesbezüglich aber keine Gefahr.

PRODUKTIONSÜBERSCHUSS VON BÜROIMMOBILIEN. Büroimmobilien werden nach den Umfrageergebnissen von EY lageabhängig moderat (38%) bis gering (31%) nachgefragt. Dieser Trend setzt sich wie im Vorjahr beinahe unverändert fort (2014: 39% moderat; 31% gering). Das grosse Angebot an Bauprojekten ist im Ungleichgewicht zur gleichzeitig eher bescheidenen Nachfrage. Obwohl für Büroliegenschaften in sehr guten Lagen sowohl stabile (42%) als auch sinkende (46%) Preise erwartet werden, haben diese leicht an Dynamik verloren. Das Interesse für Büroimmobilien ist schweizweit ausgeglichen: Zürich (27%) und Bern (22%) können sich als beliebteste Regionen im Investmentfokus auf den vorderen Rängen platzieren.

Die Nachfrage nach Geschäftsliegenschaften ist zwar geringer als jene nach Mehrfamilienhäusern, was Fahrländer Partner auf die Zurückhaltung von Seiten der privaten Investoren zurückführt. Der herrschende Anlagedruck macht aber auch diesen Sektor für professionelle An-

leger interessant. Die Ökonomen weisen auf die steigenden Marktwerte hin, wobei sich diese Entwicklung im Bereich der Büroimmobilien allerdings auf die Grosszentren und deren Agglomerationen sowie die Mittelzentren konzentriert. Der Einfluss der sinkenden Mieterträge auf den Marktwert wird in diesen Gebieten offensichtlich durch die geringe Verzinsungserwartung der Investoren mehr als wettgemacht.

Die übrigen Regionen haben die Aufmerksamkeit der institutionellen Anleger bisher (noch) nicht in ausreichendem Mass geweckt, um ähnliche Effekte hervorzurufen, findet Fahrländer Partner. Hier ist es weiterhin die Entwicklung der Mieterträge, welche die Marktwerte bestimmt. Letztlich hat das bisherige Desinteresse der finanzkräftigen Grossinvestoren an diesen Regionen aber seinen Grund: Einerseits sind diese Märkte – gemessen am Flächenbestand – so klein und illiquid, dass eine Investition mit einem erhöhten Risiko verbunden ist. Andererseits sind auch die verfügbaren Investitionsobjekte in diesen Regionen in der Regel zu klein, als dass sie für institutionelle Anleger interessant wären. Obwohl aus heutiger Sicht eine gut positionierte Geschäftsliegenschaft an zentraler Lage in einer suburbanen Gemeinde mit entsprechend überschaubarem Risiko durchaus attraktive Renditen ermöglicht,

dürften diese Märkte auch in Zukunft von Privatinvestoren dominiert werden.

Sobald die Attraktivität der Immobilien als Kapitalanlage im Vergleich zu anderen Anlageklassen sinkt, wird auch bei den Renditen von Büro- und Verkaufsimmobilien eine Rückkehr zur «Normalität» eintreten. Die Konsequenzen dieser Entwicklung für die Marktwerte entsprechender Objekte könnten aber wesentlich heftiger ausfallen, als dies bei den Mehrfamilienhäusern zu erwarten ist. Während die Nachfrage nach Wohnraum auch langfristig gegeben ist, haben die Geschäftsfächenmärkte schon heute mit erheblichen Absorptionsproblemen zu kämpfen. EY weist auf den Zinseffekt hin. Auch wenn rund 60% der befragten Experten für die nächsten zwölf Monate von sinkenden Marktwerten für Büro- und Geschäftshäuser ausgehen, sprechen die Rahmenbedingungen eine andere Sprache. Trotz hoher Überkapazitäten und bestenfalls stabilen Mieterträgen dürften die anhaltend tiefen Zinsen die Marktwerte von Büro- und Verkaufsimmobilien weiter stützen. Aus heutiger Sicht ist für die kommenden Jahre nicht mit einer Trendwende zu rechnen.

Literaturhinweise: Fahrländer Partner AG (Hrsg.): Immobilien Almanach Schweiz 2015. Zürich, 2014. Zu beziehen bei: Fahrländer Partner, almanach@fpre.ch, www.fpre.ch zum Preis von 150 CHF.

DATENSCHUTZ: DAS PENDEL SCHLÄGT IN DIE FALSCHER RICHTUNG AUS

• Eine Privatperson bestellt bei einer kleineren Firma via Internet einen Luxusartikel. Der Lieferant, ein Online-Händler, macht die Lieferung von einer Vorauszahlung abhängig. Der Kunde fragt sich, ob dieser die Ware auch tatsächlich versenden wird. Ihm ist nicht wohl bei der Sache. Er wendet sich an ein grosses Unternehmen, in der Annahme, hier könne er sich sicher sein, dass die Ware geliefert wird. Was er nicht wissen kann: Die kleinere Firma hat gar keine Wahl. Der Kunde hatte Erhebungen zu seiner Zahlungsmoral ausdrücklich untersagt. So konnte der Lieferant nichts über sein Zahlungsverhalten in Erfahrung bringen. Die Vorauszahlung blieb seine einzige Möglichkeit, das Risiko eines Zahlungsausfalles auszuschliessen. Auf einer solchen, von Misstrauen und mangelnder Transparenz geprägten Basis

lassen sich keine guten Geschäfte machen.

Dieses Szenario könnte schon bald Wirklichkeit werden. Die derzeitige Datenschutzdiskussion in der EU lässt für die Wirtschaft Schlimmes befürchten. Die Rechte der Konsumenten sollen übermässig erweitert, die gegenläufigen Interessen von deren Lieferanten weitgehend unberücksichtigt bleiben. Problematisch ist vor allem das «Recht auf Vergessen», die Sperrung und Löschung von Kundendaten. Ausnahmen sind nur möglich, wenn als zwingend erachtete, schutzwürdige Gründe geltend gemacht werden können. Die Neuerungen zielen vor allem auf grosse Datensammler wie Google und Facebook. Diese multinational tätigen Firmen machen faktisch ein Tauschgeschäft: Kundendaten gegen Dienstleistungen. Mit dem Handel dieser Daten verdienen sie gutes Geld. Das ist weder illegal noch verwerflich, und es ist davon auszugehen, dass die dreieinhalb Millionen Schweizerinnen und Schweizer, die ein Facebook-Profil eingerichtet haben, sich dessen bewusst sind – auch wenn sie die ellenlangen Geschäftsbedingungen nicht gelesen haben. Dass die grossen Datensammler und -händler künftig nicht mehr im Kleingedruckten, sondern an gut sichtbarer Stelle

le das Einverständnis zum Datensammeln verlangen müssen, dürfte daran kaum etwas ändern.

Aber was bedeutet das für die mit Abstand grössten Kreditgeber im Lande, die Lieferanten? Jedes Geschäft, das nicht Zug um Zug mit Barzahlung abgewickelt werden kann, ist mit einem Lieferantenkredit verbunden. So wie jede Bank die Zahlungsfähigkeit eines Kreditnehmers prüft, bevor sie ihm Geld leiht, haben auch Lieferanten ein legitimes Recht auf Prüfung der Bonität ihrer Kunden. Sie gewähren ihre Kredite ja ohne jede Sicherheit und tragen das volle Risiko, wenn die Rechnung nicht bezahlt wird. Das vor sechs Jahren revidierte, schweizerische Datenschutzgesetz anerkennt das berechnete Interesse der Lieferanten an einer Überprüfung der Zahlungsfähigkeit ausdrücklich. Wer auf Rechnung liefert, ist berechtigt, sich bei den zuständigen Stellen der öffentlichen Hand, etwa Betreibungsämtern oder bei privaten Wirtschaftsauskunfteien, die notwendigen Informationen zu beschaffen. Diese Überprüfung muss gerade im boomenden Online-Handel rasch und unkompliziert erfolgen können. Wirtschaftsauskunfteien übernehmen hier eine wichtige volkswirtschaftliche Rolle, indem sie die notwendigen Daten in Echtzeit zur Verfügung stellen.

Dieses elementare Zusammenspiel zwischen Konsumenten, Anbietern und Dritten steht mit der geplanten

Datenschutzverordnung der EU auf dem Spiel. Noch ist sie nicht in Kraft. Doch einige wichtige Hürden für die definitive Verabschiedung im Europäischen Parlament sind schon genommen. Die Verordnung wird danach in allen EU-Mitgliedsstaaten gelten. Sie wird auch Schweizer Firmen verpflichten, die mit EU-Bürgern ins Geschäft kommen wollen. Es ist zu befürchten, dass die Schweiz das EU-Recht zum Datenschutz übernehmen wird. Auch hierzulande laufen Bestrebungen zur Revision des Datenschutzgesetzes, die teilweise die gleiche Stossrichtung verfolgen wie die EU. Es liegen zahlreiche parlamentarische Vorstösse zum Thema vor. Der Bundesrat hat eine zwölfköpfige Expertengruppe eingesetzt, die hinter verschlossenen Türen und unter weitgehendem Ausschluss der Wirtschaft tagt. Bis Ende Jahr sollen Vorschläge auf dem Tisch liegen. Die kleinen und mittleren Unternehmen, die – siehe EU-Datenschutzverordnung – am stärksten betroffen sein werden, sind nur gerade mit einer Stimme des Gewerbeverbandes vertreten. Konsumentenschützer übersehen oft, dass sich die Interessen ihrer Klientel und der KMU insofern decken, als auch die Konsumenten daran interessiert sind, dass ihre Lieferanten überleben. Beide Seiten täten gut daran, in Fragen des Datenschutzes Augenmass zu wahren und am gleichen Strick zu ziehen. Vertrauen ist das eine. Die Möglichkeit zur Kontrolle der Bonität das andere. ●



***RAOUL EGELI**
ist Präsident des
Verbandes Creditreform.

Respektierung des Ermessens

Zum Bundesgerichtsentscheid über die Erschliessung des Zürcher Maag-Areals, welche die Enteignung zweier Liegenschaften zur Folge hat, liegt nun die schriftliche Begründung vor.



Knoten Turbinenstrasse/Pfingstweidstrasse im jetzigen Zustand. In der Bildmitte die Liegenschaften, die der neuen Erschliessung weichen müssen (Foto: wikipedia.org).

RED. ●
ERSCHLISSUNG FÜR 5000 FAHRTEN PRO TAG.
 Ende September 2014 hatte das Bundesgericht über eine Beschwerde des Kantons Zürich gegen den Entscheid des Bundesverwaltungsgerichts zu befinden. Es ging dabei um die Projektänderung Turbinenstrasse, Zürich, und hierbei um das

ANZEIGE

Trockag

Wann's ums Trockne geht!

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

www.trockag.ch

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

bereinigte Ausführungsprojekt im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens zum Nationalstrassen-Ausführungsprojekt (siehe Bericht in der Immobilia vom November 2014). Strittig war, ob das Projekt, wie vom Kanton beabsichtigt, realisiert werden kann, was die Enteignung zweier Liegenschaften zur Folge hätte, die der Erschliessung weichen müssten. Die Beschwerdegegner, die im Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht obsiegt hatten, führten eine Variante ins Feld, die aus ihrer Sicht den Anforderungen ebenso gerecht werde, aber eine mildere Massnahme sei.

Gemäss Sonderbauvorschriften des Gemeinderates der Stadt Zürich von 2004 umfasst das Maag-Areal eine Fläche von 110 000 m² für Wohn- und Gewerbenutzung. Nach dem Verkehrskonzept der Richtlinien dient die neue Turbinenstrasse ab dem Knoten Technoparkstrasse als Haupteerschliessung des Maag-Areals. Die Sonderbauvorschriften und die dazugehörigen Richtlinien erwachsen in Rechtskraft.

2007 hatten das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK und das Bundesamt für Verkehr BAV die Plangenehmigungen betreffend die Nationalstrasse Zürich Westast, Umbau Pfingstweidstrasse und Bernerstrasse/A1 erteilt. Genehmigt wur-

de auch die Einmündung der neuen Turbinenstrasse in die Pfingstweidstrasse im Knoten Technoparkstrasse. Von der Genehmigung ausgeschlossen wurden dagegen die zu diesem Anschluss führende Erschliessungsstrasse (neue Turbinenstrasse) und der dazu nötige Landerwerb. Das UVEK wies den Kanton Zürich an, die Erschliessung zu überarbeiten und als Änderung des Nationalstrassenprojekts zur Genehmigung einzureichen. 2009 reichte der Kanton die Teilprojektänderung dem UVEK zur Genehmigung ein. Das UVEK erteilte 2012 die Bewilligung, wogegen mehrere Beschwerdeführer beim Bundesverwaltungsgericht vorstellig wurden. Zur Begründung führten sie aus, es bestehe eine alternative Strassenführungsvariante, die ohne Abstriche punkto Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit der Strasse zu realisieren sei und eine mildere Massnahme darstelle.

Das UVEK erklärte in der Vernehmlassung, es habe im angefochtenen Entscheid eine umfassende Interessenabwägung vorgenommen und sich im technischen Bereich auf die Beurteilung des Bundesamts für Strassen ASTRA als Fachbehörde abgestützt. Das ASTRA habe das Ausführungsprojekt und die Alternativvorschläge gewürdigt und empfohlen, das Projekt zu genehmigen. Das Bundesverwaltungsge-

richt folgte den Beschwerdeführern und wies den Kanton an, das Projekt im Sinne des Alternativvorschlags zu bereinigen. Diesen Entscheid zog der Kanton Zürich wiederum ans Bundesgericht weiter.

ZURÜCKHALTUNG BEI ERMESSENSENTSCHEIDEN. Im Kern seiner Erwägungen gehen die Lausanner Richter der Frage nach, ob das Bundesverwaltungsgericht bei seinem Urteil das technische Ermessen der Vorinstanz, hier jenes des UVEK, respektieren müsse. Bei Bau- und Strassenprojekten seien regelmässig mehrere geeignete Varianten denkbar. Der Entscheid, welche davon umgesetzt werde, liege grundsätzlich im Ermessen der Planungsbehörde. Dieser Ermessensentscheid werde im gerichtlichen Verfahren zurückhaltend überprüft. Gleiches gelte bezüglich des Plangenehmigungsentscheids des UVEK als Fachbehörde. Zwar stehe dem Bundesverwaltungsgericht eine uneingeschränkte Rechts-, Sachverhalts- und Ermessenskontrolle zu. Habe jedoch die Vorinstanz des Bundesverwaltungsgerichts eine besondere Fachkompetenz, die dem Gericht selber abgehe, so könne und solle das Gericht dieses technische Ermessen respektieren, jedenfalls soweit die Fachinstanz die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte geprüft und die erforderlichen Abklärungen sorgfältig und umfassend durchgeführt hat. Das Gericht solle nicht aus eigenem Gutdünken, sondern nur aus triftigen Gründen von der Beurteilung durch die zuständige Fachbehörde abweichen.

Aus Sicht des Bundesgericht hat das UVEK in der Plangenehmigung die massgeblichen städtebaulichen Aspekte thematisiert und zusammenfassend ausgeführt, dass die neue Turbinenstrasse als Haupterschliessungsstrasse des Maag-Areals vielfältigen und hohen Anforderungen zu genügen habe. Die Funktionalität der Strasse dürfe nicht isoliert betrachtet, sondern müsse zwingend in den Kontext mit den kommunalen und kantonalen Festlegungen in Bezug auf die Erschliessung des Maag-Areals gesetzt werden.

Die alternative Linienführung missachte die Sonderbauvorschriften und stelle aus verkehrs- und sicherheitstechnischer Sicht keine gleichwertige Option zum geplanten Projekt dar, erwägt das Gericht weiter. Die Linienführung überzeuge in Bezug auf die Verkehrssicherheit nicht. Alleine das Ausführungsprojekt vermöge die verschiedenen Aspekte (Ausbaustandard, Sichtperimeter, Verkehrssicherheit, Fussgängerverkehr usw.) angemessen zu berücksichtigen. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz habe das UVEK somit im Plangenehmigungsentscheid zwar knapp, aber hinreichend begründet, weshalb es das Ausführungsprojekt als geeignet und erforderlich eingestuft hat. Das Bundesverwaltungsgericht stelle im angefochtenen Urteil seine eigene Einschätzung an die Stelle derjenigen des UVEK, ohne jedoch zu begründen, weshalb es von der Beurteilung der Fachbehörde abweiche.

Die Ausführungen des Beschwerdeführers zur Verkehrssicherheit und die

damit übereinstimmende Einschätzung des UVEK überzeugen gemäss Bundesgericht. Es bestehe kein Anlass, von der Bewertung des UVEK als Fachbehörde abzuweichen. Im Plangenehmigungsentscheid werde nachvollziehbar aufgezeigt, weshalb die Alternativvariante im Vergleich zum Ausführungsprojekt zu einer Verschlechterung der Verkehrssicherheit führe. Wie der Beschwerde führende Kanton zu Recht festhalte, schaffe die Engstelle zwischen dem Gebäude «Fifty-One» und den Liegenschaften Turbinenstrasse 12/14 eine unübersichtliche Situation. Nach dem Gesagten könne die Erschliessung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Aspekte und aus Gründen der Verkehrssicherheit einzig mit der Linienführung gemäss Ausführungsprojekt sinnvoll realisiert werden.

UNTERORDNUNG DER PRIVATEN INTERESSEN. Die entgegenstehenden privaten Interessen der Beschwerdegegner am Erhalt ihres Grundeigentums respektive an der Gewährleistung preiswerten Wohnraums seien zwar gewichtig. Immerhin seien sie insofern zu relativieren, als die beiden Liegenschaften nicht gut unterhalten seien und ein Um- oder Ausbau nur eingeschränkt möglich sei. Im Ergebnis vermöchten die privaten Interessen der Beschwerdegegner das sehr bedeutende öffentliche Interesse an der im Ausführungsprojekt geplanten Erschliessungsstrasse nicht aufzuwiegen. ●

Bundesgerichtsentscheid 1C_582/2013 vom 25.09.2014

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 11. Lehrgang: 2. September 2015

Info-Veranstaltung: 27. Januar 2015, 17.45 Uhr, Au Premier, Zürich

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



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

Ein Jahr voller Innovationen bei ImmoStreet.ch



Ein neuer Blog, um das Benutzer-Engagement zu steigern.

Am 20. November wurde der ganz neu überarbeitete Blog herausgebracht, um die Benutzer-Erfahrung zu erweitern.

Eine neue, 100% responsive Schnittstelle, die sich automatisch an jeden Bildschirm anpasst und mit demselben Design auf die grafische Charta des ImmoStreet.ch Portals basiert ist. Die Interaktivität mit Empfehlungen von Artikeln und der Motivierung zur Verbreitung auf den sozialen Netzwerken wird verstärkt. Der neue Blog wurde auch auf eine Leistungssteigerung des Portals ImmoStreet.ch ausgerichtet: die Artikel werden optimiert, um die natürlichen Referenzen der Website ImmoStreet.ch auf den Suchmaschinen zu steigern. Dazu wurde ein Link vom Blog zur Immobilienliste in Bezug auf das Thema jedes Artikels aktiviert, damit der Benutzer einfach auf die betreffenden Resultatseiten gehen kann.

Möchten Sie ein Publireportage in diesem Blog veröffentlichen, oder ein Werbe-Banner erscheinen lassen? Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie ImmoStreet.

Erfolgreiche Smart Ads

Vor kaum zwei Monaten hat ImmoStreet.ch ihr neues Smart Ads Projekt mit Empfehlungen, die dem Benutzerprofil des Suchenden und dessen Suchkriterien entsprechen, vorgestellt. Dank dieser fortschreitenden Technologie, die speziell von ImmoStreet.ch entwickelt wurde, werden Anzeigen bei Internetbenutzern auf aktiver Suche in einer bestimmten Region promoviert. Mit der Einführung der Smart Ads auf ImmoStreet.ch lassen die Resultate nicht auf sich warten. Mehr als 100 Agenturen haben eine 1-monatige gratis Probe bis Ende des Jahres ausgenutzt und die Ergebnisse sind bereits viel versprechend. Die Kontakt Anfragen sind um 12% gestiegen und davon sind 8% One-Klick Contacts (Kontaktanfragen, die direkt von der Resultatseite stammen). Die Wohnungen zum Verkauf haben eine signifikante Steigerung der Kontaktanfragen von +19% zu verzeichnen. Eine sehr bedeutende Steigerung wird besonders auf den Resultatseiten mit Umwandlungssätzen von +40% vermerkt.

Die Agenturen können von dieser ausgezeichneten Lösung profitieren, indem sie eine geographische Zone auswählen, in der sie aktiv sind und sich dadurch eine bestimmte Audienz sichern. Die gewählte Zone ist für ein Trimester zu reservieren und mit einem gesicherten Platz verbunden. Zusätzlich zu der Ergebnisliste verfügen die Smart Ads über eine reservierte Stelle in den E-Mail Alerten. Das Ziel ist, die beste Sichtbarkeit der Immobilienagentur in jedem stark besuchten Bereich zu gewährleisten.

Das Neue Werbe-Banner Format

ImmoStreet.ch bietet verschiedene Publikationsflächen für Ihre Werbekampagnen auf den unterschiedlichen Seiten des ImmoStreet.ch Portals je nach Zielpublikum und Format bei sachkundigen Internet-Benutzern an.



Unser ganz neues Werbe-Banner Format, ein Maxi Banner, erlaubt Ihnen, Ihre Werbung in den Vordergrund zu stellen. Dieses neue Banner ist dank eines breiteren Formats besonders für Immobilien Anzeigen geeignet. Das Maxi Banner passt sich automatisch an jede Bildschirmgrösse an, um die Verbreitung ihres Werbespots zu optimieren.

2014, ein Jahr voller erfolgreicher Projekte für ImmoStreet.ch

Im Jahr 2014 hat sich die Position von ImmoStreet.ch auf dem Markt signifikant verändert. Eine neue Website, eine neue Kommunikationskampagne, die Partnerschaft mit Comparis, die Einführung der Smart Ads, ein neuer Blog, usw. ImmoStreet.ch hat diese Optimierung dank dem Know-How und der Dynamik ihres Teams aber auch dank dem Vertrauen ihrer Kunden erreichen können.

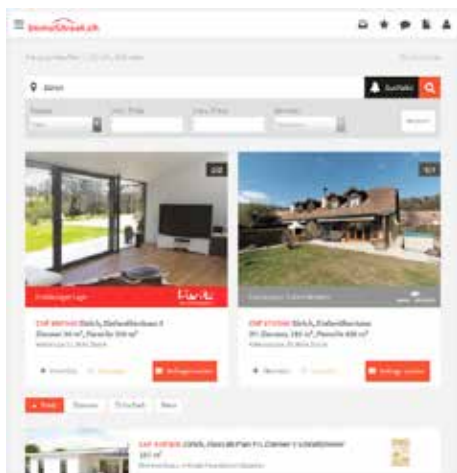
ImmoStreet hat im Jahr 2014 mehrere erfolgreiche Projekte durchgeführt und ist für ein noch besseres Jahr 2015 bereit.

2015 könnte für den Immobilienmarkt schwierig werden, aber ImmoStreet.ch wird immer an der Seite ihrer Kunden stehen, um diese zu beraten und innovative Lösungen anzubieten.

Weitere Informationen

ImmoStreet.ch AG
Werdstrasse 21, 8021 Zürich
Tel.: 044 386 64 44
info@immostream.ch

ImmoStreet.ch
Für Sie auf der Suche



Immobilien kaufen mit Garantie

Im Occasionsautohandel sichert man sich schon lange gegen verdeckte Schäden am Auto ab. Das ist jetzt auch beim Kauf eines gebrauchten Eigenheims möglich, wo ungleich teurere Risiken lauern. Davon profitieren Verkäufer und Käufer.



«Hält es oder hält es noch?» – Für den Käufer eines Objekts mit Flachdach birgt der Kauf erhebliche finanzielle Risiken.

MARTIN MENZI* ●.....
IM AUTOHANDEL ETABLIERT. Nur die wenigsten würden den Kauf eines Occasionsautos in Betracht ziehen, wenn sie nicht eine Garantie für Schäden hätten, die kurz nach dem Kauf auftreten. Eine ein- oder zweijährige Garantie ist hier längst Standard. Und beim Kauf einer Immobilie? Was im Occasionsautohandel längst etabliert ist, war bisher beim Kauf eines gebrauchten Eigenheims unbekannt. Dabei ist der Kauf einer Immobilie für die meisten bei weitem die teuerste Investition, die sie in ihrem Leben machen. Und wer eine Immobilie kauft, die schon ein paar Jahre alt ist, geht nach wie vor ein erheb-

liches Risiko ein, hinterher Schäden beseitigen zu müssen, die beim Kauf nicht bekannt oder nicht vorhersehbar waren. Dies geht zu allem Überfluss in der Regel auch noch mit hohen Kosten einher.

Aber auch der Verkäufer hat mitunter bei der Handänderung ein mulmiges Gefühl im Bauch: Er bedingt zwar in der Regel die Gewährleistung für verdeckte Mängel weg. Sollten sich dennoch nach der Handänderung Schäden bemerkbar machen, muss er sich auf lange Diskussionen mit dem Käufer gefasst machen oder sogar rechtliche Auseinandersetzungen mit dem enttäuschten Käufer führen. Die Handänderung einer Im-

moblie birgt also sowohl für Käufer als auch für den Verkäufer erhebliche Risiken und beschert beiden mitunter schlaflose Nächte.

IMMOBILIENGARANTIE DECKT VERDECKTE SCHÄDEN. Das muss nicht sein. Seit letztem Jahr gibt es in der Schweiz eine Alternative – die Immobiliengarantie. Die Versicherung deckt nach der Handänderung eines gebrauchten Eigenheims – Einfamilienhaus oder Stockwerkeigentum – zwei Jahre lang verdeckte Bauschäden und vorzeitige Defekte von Bauteilen. Dieser Versicherungsschutz ist in verschiedenen Paketen erhältlich. Bei ei-

ANZEIGE



Software-Gesamtlösung für das Immobilienmanagement

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



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

Ihr Vertriebspartner für





LEISTUNGSÜBERSICHT

Versichert ist jeweils die Funktionsfähigkeit der aufgeführten Bauteile

Versichertes Bauteil	Details	Deckung bis zu einem maximalen Alter von...
Wärmeerzeugung	Versichert sind Bauteile zur Wärmeerzeugung, zum Beispiel Ölheizungen und Wärmepumpen	25 Jahren
Gebäudeinstallationen / Haustechnik	Versichert sind Starkstromanlagen, Sanitärinstallationen, Heizinstallationen sowie Lüftungsanlagen	40 Jahren
Lüftungsanlagen		30 Jahren
Dächer	Es sind alle Dächer versichert, Kunststofffoliendächer allerdings nur bis zu einem Alter von 20 Jahren.	40 Jahren
Kunststofffoliendächer		20 Jahren
Fassade / Fenster / Sonnenschutz	Durch die Versicherung gedeckt sind Fassadensysteme, Sonnenschutz (Läden), Fassadenoberflächen und Fassadenöffnungen	30 Jahren
Eingebaute Haushaltsgeräte	Waschmaschinen, Tumbler, Backofen und Geschirrspüler sind ebenfalls versichert.	10 Jahren

Sind einzelne Bauteile älter als das maximale Alter, kann die Garantie trotzdem abgeschlossen werden. Gedeckt sind nur die Bauteile, welche das zulässige Alter noch nicht überschritten haben.

nem Haus können so Schäden in Höhe von bis zu 50 000 CHF gedeckt werden. Bis zu dieser Höhe übernimmt der Versicherer die Reparaturkosten beziehungsweise ersetzt Bauteile zum Neuwert. Ein weiterer Vorteil aus Käufersicht: Auch eingebaute Haushaltsgeräte, die weniger als zehn Jahre alt sind, sind in die Deckung eingeschlossen.

» Versteckte Schäden können trotz Wegbedingung der Gewährleistung zu langen Diskussionen und sogar Rechtsverfahren führen.«

Dazu ein konkretes Beispiel: Während Sturmschäden am Dach nach schweren Unwettern durch die Gebäudeversicherung gedeckt sind, schaut der Käufer einer Immobilie «in die Röhre», wenn sich nach dem Kauf herausstellt, dass die Abdichtungen undicht sind. In diesem Fall würde die Immobiliengarantie greifen und die Reparaturkosten übernehmen, wenn das Dach nicht älter als 40 Jahre ist. Die Immobiliengarantie stellt auf diese Weise eine sinnvolle Ergänzung zur Gebäudeversicherung dar.

RENOMMIERTE UND UNABHÄNGIGE BAUGUT-ACHTER BETEILIGT. Der Abschluss einer Immobiliengarantie läuft beispielsweise so ab: Ein Hausverkäufer interessiert sich für die Immobiliengarantie. Der Makler füllt mit dem Hausverkäufer gemeinsam den Antragsbogen aus und erstellt eine Fotodokumentation. Erfasst werden dabei alle Objekte zur Wärmeerzeugung und Vertei-

lung, die Elektroverteiler, die Sanitäranlagen, die Fassaden und die Fenster des Eigenheims. Nun steht die Beurteilung der Risiken an. Dabei sind Fachwissen und viel Erfahrung unabdingbar. Daher werden die Fotodokumentation und der Antrag gleichzeitig

an den Versicherer und an die Bauexperten von QualiCasa geschickt. Die renommierten und unabhängigen Bauexperten sind bei der Beurteilung der Risiken behilflich. Der Versicherer sendet anschliessend die vorläufige Deckungsbestätigung an den Makler. Dieser meldet die Handänderung dem Versicherer, welcher die endgültige Versicherungsbestätigung dem neuen Eigenheimbesitzer zustellt.

KÄUFER UND VERKÄUFER PROFITIEREN. Die Immobiliengarantie bietet allen Beteiligten

rund um den Eigentumswechsel grosse Vorteile: Der Käufer kauft ein Eigenheim mit Garantie und schützt sich so vor unerwarteten Folgekosten – von der defekten Heizung bis zum undichten Dach. Auch für den Verkäufer ist die Immobiliengarantie attraktiv. Er verkauft in der Folge ein Haus mit einem Garantiesiegel und kann sich sicher sein, dass er allfällige Auseinandersetzungen mit dem Käufer vermeiden kann. Für den Verkäufer ergibt sich noch ein weiterer Vorteil: Die Garantie steigert den Wert der Immobilie und erhöht die Verkaufschancen.

ERFOLGREICH GESTARTET. Noch bis zum Sommer wird die Immobiliengarantie in der Schweiz exklusiv von Engel & Völkers Schweiz vertrieben. Die ersten Erfahrungen sind rundum positiv. Die Immobiliengarantie entspricht einem weit verbreiteten Bedürfnis. Schliesslich wechseln in der Schweiz jährlich rund 50 000 Häuser und Wohnungen die Hand. Es ist daher geplant, weitere Kooperationen einzugehen und es auch potenziellen Käufern zu ermöglichen, die Immobiliengarantie abzuschliessen. ●



***MARTIN MENZI**

Der Autor leitet im Underwriting der Zurich Versicherung den Bereich Garantie-Versicherungen.

Einem Infarkt vorbeugen

Mobility-Pricing erlaubt es, die bestehenden Infrastrukturen besser zu nutzen und Belastungsspitzen zu glätten. Allerdings stellen sich noch zahlreiche finanzielle und politische Fragen, wie Bundesrätin Doris Leuthard an der Infrastrukturtagung an der Universität St. Gallen betonte.



Nicht nur das Strassennetz, auch die Bahn ist in den Stosszeiten an den Kapazitätsgrenzen.

DIETMAR KNOPF*
AUSLEGEORDNUNG FÜR MOBILITY-PRICING IN DER SCHWEIZ. Da die Mobilität wächst, Platz und Geld für einen weiteren Ausbau von Strasse und Schiene aber begrenzt sind, ist es wichtig, die bestehenden Verkehrsstrukturen besser zu nutzen und verursachergerecht zu finanzieren. Das eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) hat darum das Thema Mobility-Pricing ins Zentrum der Infrastrukturtagung 2014 an der Universität St. Gallen gerückt.

NACHFRAGE HOMOGENER GESTALTEN. Nach einer kurzen politischen Einordnung durch Bundesrätin Doris Leuthard stellen Rudolf Dieterle, Direktor des Bundesamtes für Strassen (ASTRA), und Peter

Füglister, Direktor des Bundesamtes für Verkehr (BAV), verschiedene Modelle für den Strassen- und öffentlichen

» Mit Mobility-Pricing sollen die Nutzer nicht mehr, sondern anders für Mobilität bezahlen.«

DORIS LEUTHARD, BUNDESRÄTIN

Verkehr vor. Für Dieterle liegen die Herausforderungen vor allem in den Städten und Agglomerationen. Dort ist an den neuralgischen Punkten die Nachfrage zu Spitzenzeiten höher als das Angebot. Die Folge davon sind Staus auf den Strassen sowie überfüllte Busse und Bahnen. Ge-

nau dies sei das Problem. «Es muss unser Ziel sein, dass wir diese Belastungsspitzen glätten und dafür sorgen, dass die Nachfrage homogener wird. Nur so kommen wir zu kürzeren Reisezeiten», erklärt Dieterle. Dieses Ziel soll mit Abgaben nach dem Verursacherprinzip erreicht werden. Wer Stras-

se und Schiene häufig nutzt, zahlt mehr als derjenige, der oft zu Hause bleibt.

Dagegen betrachtet Peter Füglister, Direktor des BAV, das Mobility-Pricing aus der Schienenperspektive. Auf verkehrsbelasteten Bahn-, Bus- und Tramlinien könne man beispielsweise einen Modellversuch starten und örtlich sowie zeitlich differenzierte Tarife einführen. «Dafür bräuchten wir allerdings elektronische Erfassungssysteme. Bis heute sind wir fast überall in der Schweiz noch immer mit einem Papierbillett unterwegs», führt Füglister aus. Mit der

ANZEIGE

EINZAHLUNGSSCHEINE.CH

Einzahlungsscheine für Mietzinsinkasso

Einführung von Elektrobillets bekäme man genauere Angaben über das Verhalten der Pendlerströme.

MAUTSYSTEME IN DER ÖFFENTLICHEN DISKUSSION. Einen anderen Aspekt erläutert Wolfgang Stölzle, Vorsteher des Lehrstuhls für Logistik-Management Universität St. Gallen, während seines Vortrages. Mautsysteme seien eine gute Möglichkeit zur Finanzierung von Ver-

chen. Dabei zeigte sich, dass in allen vier Ländern die Bereiche Verkehrslenkung und Finanzierung ungefähr gleich stark gewichtet waren. Ganz anders sieht es in den USA aus. Dort werden die einzelnen Fahrspuren unterschiedlich bepreist. Wer wenig zahlt, kommt auf der vielbefahrenen Spur meistens nur langsam voran, wer tiefer in die Tasche greift, kann auf einem relativ leeren Fahrstreifen schneller fahren.

haben eine bestimmte Verkehrsleitungswirkung», fügt Leutenegger mit einem Lächeln hinzu. Dazu staut sich der Verkehr auf den Umfahrungsautobahnen.

Gemäss Leutenegger müsse man sich zwischen einer Lenkungs- und Finanzierungswirkung entscheiden. Ausserdem sei es in Zukunft wichtig, mehr auf technologische Entwicklungen zu setzen, wie beispielsweise mit dem Einsatz von unbemannten Fahrzeugen.

» Wir müssen uns schon einigen, ob wir die Stauzeiten verkürzen oder mehr Geld in der Kasse wollen.«

FILIPPO LEUTENEGGER, VORSTEHER DES TIEFBAU- UND ENTSORGUNGSDEPARTEMENTS DER STADT ZÜRICH

kehrssystemen. Dabei komme es besonders auf eine gute Balance zwischen Nutzer- und Steuerfinanzierung an. «Allein in Deutschland fehlen 7,5 Mrd. EUR pro Jahr für den Neubau und die Sanierung von Strassen», sagt Stölzle. Da die Mautsysteme in vielen europäischen Ländern erhebliche Unterschiede aufweisen, sei die Politik gefordert, für eine Vereinheitlichung zu sorgen. In einer Studie wurden die Ziele der LKW-Mautsysteme in Deutschland, der Schweiz, der Slowakei und in Polen miteinander vergli-

AUSGANGSLAGE RICHTIG BEURTEILEN. «Im internationalen Vergleich steht die Schweizer Verkehrspolitik relativ gut da», sagt Filippo Leutenegger, Stadtrat und Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements der Stadt Zürich. In den vergangenen zehn Jahren sei der motorisierte Verkehr in Zürich um 15% abgebaut, der öffentliche Verkehr dagegen um 15% ausgebaut worden. Dank des Uetlibergtunnels beträgt der Durchgangsverkehr nur noch rund 10%. «Aber auch die vielen Baustellen in der Stadt

ERST AM ANFANG DER DEBATTE. Zum Abschluss der Tagung fasste Bundesrätin Doris Leuthard die Referate zusammen. «Mit Mobility-Pricing wollen wir die Verkehrsspitzen glätten. Die bisherigen Abklärungen zeigen, dass solche Modelle grundsätzlich auch in der Schweiz möglich sind.» Allerdings gäbe es noch verschiedene offene Fragen, die vor einem allfälligen Wechsel geklärt sein müssten. Es sei wichtig, das System möglichst einfach zu halten und den Bürgern die Vorteile aufzuzeigen, damit sie mitziehen. Zudem ist für die Bundesrätin klar: «Mit Mobility-Pricing sollen die Nutzer nicht mehr, sondern anders für Mobilität bezahlen. Entsprechende Lösungen müssen für die Nutzer einfach, fair und transparent sein.»



DIETMAR KNOPF

Der diplomierte Architekt ist Redaktor der Zeitschrift Immobilien.

ANZEIGE

ZugEstates

Zero-Zero. Unser Beitrag zur Energiezukunft.

Als börsenkotiertes Immobilienunternehmen investieren wir in Areale in der Region Zug. Wir orientieren unser Handeln an den Grundsätzen der Nachhaltigkeit. Zero-Zero bedeutet: keine CO₂-Emissionen, keine Energiezufuhr von aussen.

www.zugestates.ch

Vision Energie 2050

Die Baudirektion Kanton Zürich hat in einem Bericht vier Energieszenarien bis 2050 beschrieben. Demnach soll der CO₂-Ausstoss auf eine Tonne pro Kopf und Jahr sinken. Aber dieses Ziel ist nur mit einer Effizienzsteigerung und Halbierung des Energiebedarfs erreichbar.

MENGENZUWACHS BIS INS JAHR 2050 Im Vergleich zu 2013, wo nicht vermerkt, jeweils für alle vier Szenarien)		
Menge	Zuwachs	Bemerkungen
Bevölkerung	-2.7%	
Anzahl Haushalte	+10,5%	bestimmt die Anzahl Geräte
Bruttoinlandprodukt (BIP)	+47%	bestimmt Industrie-prozesse, Flugbewegungen
Energiebezugsfläche		bestimmt Raumwärme, Wassererwärmung
- Haushalte	+42%	
- Dienstleistung	+36%	
- Industrie	+28%	im Szenario «Verzicht» 0
Geräte für		
- Beleuchtung (Lampen)	+50%	
- Haushalt	+40%	
- Unterhaltung	+43%	
- Büro und Kommunikation	+413%	im Szenario «Referenz minus» + 100%
Geräte für		
- Bahn	zunehmend	
- Personewagen	+36%	im Szenario «Verzicht» 0
- Schwere Nutzfahrzeuge	+25%	
- Leichte Nutzfahrzeuge	+35%	
- Flugverkehr	+47%	im Szenario «Verzicht» 0



Bilder rechts: In der Wohnsiedlung Waidmatt in Zürich-Affoltern ermöglichen bewährte bauliche Massnahmen wie Wärmedämmung, bessere Fenster und mechanische Lüftung eine Halbierung des Energieverbrauchs – trotz Erweiterung der Wohnfläche (Fotos: Bruno Helbling).

RED • **WENIGER CO₂ – OHNE EINBUSSE IM LEBENSSTANDARD.** Eine Halbierung des weltweiten CO₂-Ausstosses ist nach Einschätzung der deutschen Enquete-Kommission notwendig für den Schutz unserer Erde. Der Befund basiert auf wissenschaftlichen Studien, die von mehr als 50 Universitäten durchgeführt wurden. Bei einer Weltbevölkerung von 10 Milliarden Menschen bedeutet diese Limite einen Ausstoss von einer Tonne CO₂ pro Kopf und Jahr. Die Senkung des schweizerischen CO₂-Ausstosses auf diese Emissionsrate ist das Kernziel der Vision 2050. Damit lässt sich langfristig eine nachhaltige Entwicklung sicherstellen – dies ist das gemeinsame Ziel vom Bund und dem Kanton Zürich. Erreichbar ist dieses ambitionöse Ziel nur mit einer kontinuierlichen Effizienzsteigerung und einer Halbierung des Energiebedarfes. Gleichzeitig müssen fossile durch nicht fossile Energieträger ersetzt werden. Die Lebensqualität wäre dadurch keineswegs eingeschränkt. Denn alle wesentlichen Rahmenbedingungen wie Gesundheit und Sicherheit, Komfort

und wirtschaftliche Entwicklung bleiben gewährleistet.

VIER SZENARIEN DER ENTWICKLUNG. Die Prognosen beziehen sich auf folgende Szenarien: «Referenz», «Referenz minus», «Fortschritt» und «Verzicht».

Das Szenario «Referenz» bildet eine Entwicklung aufgrund heute geltender beziehungsweise zu erwartender energiepolitischer Massnahmen ab. Eine moderate Energiepreissteigerung ist ebenso unterstellt wie eine Abgabe auf fossile Energien. Damit ist nicht etwa die heutige Situation im Jahr 2050 gemeint, sondern eine plausible Fortschreibung der Entwicklung, mit ungefähr gleich grossen Nutzflächen und Transportleistungen. Einige Annahmen und Datengrundlagen, insbesondere die prognostizierte Mengenausweitung, sind mit den Energieperspektiven des Bundesamtes für Energie BFE abgestimmt.

Das Szenario «Referenz minus» unterscheidet sich vom Szenario «Referenz» hauptsächlich im Technisierungsgrad in Büros und in der Kommunikation.

«Referenz» geht von einem Zuwachs an Büro- und Kommunikationsgeräten um den Faktor 5 aus, «Referenz minus» lediglich von einer Verdoppelung der Gerätezahl. Die CO₂-Emissionen sind bei beiden Referenzszenarien identisch.

Das Szenario «Fortschritt» setzt die konsequente Ausschöpfung der Effizienzpotenziale mit den heute verfügbaren Technologien voraus. Zudem ist eine weitere Verbesserung dieser Technologien berücksichtigt – sowohl technisch als auch ökonomisch. Die prognostizierte Mengenausweitung entspricht dem Szenario «Referenz». Die unterstellten Verbesserungen basieren auf Effizienzsteigerungen und nicht auf einem veränderten Konsumverständnis.

Das Szenario «Verzicht» zielt auf eine Beschränkung des CO₂-Ausstosses von einer Tonne pro Person. Effizienzsteigerungen sind für dieses Szenario zwar nötig, aber nicht ausreichend. Voraussetzung dafür wäre ein neues Verständnis für Energiedienstleistungen und damit eine Beschränkung der relevanten Mengen. Dies gilt besonders für den Verkehr:



Das Szenario geht von einer Stabilisierung der PW-Fahrleistungen und Flugbewegungen aus. Zusammen mit Effizienzsteigerungen und dem Einsatz von CO₂-neutralen Treibstoffen wird bei unveränderten Leistungen eine erhebliche Reduktion des CO₂-Ausstosses erreicht. Aufgrund technischer Anpassungen von Industrieanlagen verringert sich der CO₂-Ausstoss von Produktionsbetrieben.

ANNAHMEN ÜBER RAUMWÄRME. Die Energienachfrage richtet sich nach den Energiebezugsflächen (EBF), multipliziert mit spezifischen Bedarfswerten der Gebäude (Nutzenergiebedarf) und der Heizanlagen. Darin schlagen sich die stark ändernden Marktanteile der Anlagentypen und der Energieträger nieder.

Die EBF in Einfamilienhäusern (EFH) wird bis 2035 um 40% zunehmen, in Mehrfamilienhäusern (MFH) um rund 23%. Die Reduktion des Heizwärmebedarfs bei Standardneubauten beträgt im «Referenz»-Szenario 1% pro Jahr, in den Zielszenarien circa 1,5%. Die Marktanteile von Wärmepumpen und Erdgas-

dürften steigen, dagegen werden die Anteile des Erdöls wahrscheinlich sinken. Insgesamt schwindet im Neubau der Anteil fossiler Energien. 25% des Gebäudebestands sind im Jahr 2050 mit mechanischen Lüfterneuerungsanlagen mit Wärmerückgewinnung ausgerüstet (Zielszenarien), dadurch ist eine Reduktion des Heizwärmebedarfs um 5% zu erwarten.

WASSERERWÄRMUNG. Aufgrund einer annähernd konstanten Bevölkerungsentwicklung gibt es keine wesentliche Zunahme des Energiebedarfs für Warmwasser, da gesteigerte Komfortbedürfnisse durch Effizienzgewinne kompensiert werden. Der Anteil an Solarenergie steigt in den Zielszenarien auf 33%; Elektroboiler werden überwiegend durch Wärmepumpen-Boiler ersetzt (Anteil 45%). Die Anteile von Öl (5%) und Gas (10%) gehen bis zum Jahr 2050 zurück.

GERÄTE FÜR UNTERHALTUNG, BÜRO UND TELEKOMMUNIKATION. Die Anzahl von Kommunikationsgeräten wächst bis 2050 um den Faktor 2 (Szenario «Referenz minus»), respektive um den Faktor 5 (andere Szenarien). Dazu vermindert sich der spezifische Gesamtverbrauch in den Zielszenarien bis 2050 um 50% (Unterhaltung) und 32% (Büro und Telekommunikation).

BELEUCHTUNG. Der Endenergieverbrauch folgt der Entwicklung der EBF, wie aus einer Studie des Bundesamtes für Energie BFE hervorgeht. Das heute erkennbare Einsparpotenzial von 75% wird im Szenario «Referenz» zu 20%, im Szenario «Referenz minus» zu 50% und in den Zielszenarien bis 2050 völlig ausgeschöpft.

INDUSTRIEPROZESSE. Als Leitgrösse für den Energieverbrauch gilt das Bruttoinlandprodukt (BIP), das 2050 um 47% höher ist als heute. Die Effizienzfortschritte bei der Energienutzung betragen in den Szenarien «Referenz» 0,8%, «Fortschritt» 1,5% und «Verzicht» 2,5%, jeweils pro Jahr gerechnet. Dies bedingt bei den Zielszenarien bedeutende Investitionen und organisatorische Änderungen. Für alle Prozesse gilt generell: beste verfügbare Technologien und Substitu-

tion fossiler Energieträger durch Elektrizität und Holz.

FLUGBEWEGUNGEN. Das Wachstum der Flugbewegungen in den Szenarien «Referenz» und «Fortschritt» nimmt proportional zum BIP zu, bis 2050 ergäbe das insgesamt ein Plus von 47%. Auf die einzelnen Szenarien verteilt, bedeutet das: «Referenz», Einsparpotenzial in der Technik 50%, bis 2050 zu 50% ausgeschöpft. «Fortschritt»: wie «Referenz», jedoch Potenzial zu 100% ausgeschöpft. «Verzicht»: 2050 gleiche Transportleistung wie bisher, jedoch mit 65 % weniger Energie.

BAHNVERKEHR. Die Zunahme der Transportleistungen, die Steigerung des Komforts und höhere Zuggeschwindigkeiten sollten sich bis 2050 durch Effizienzsteigerungen – beispielsweise mit Aerodynamik oder Antrieben – kompensieren lassen.

DIE VISION ENERGIE 2050. Eine Halbierung des weltweiten CO₂-Ausstosses ist für den nachhaltigen Schutz unserer Erde notwendig. Dies bedeutet bei einer prognostizierten Weltbevölkerung von zehn Milliarden Menschen einen Ausstoss von einer Tonne CO₂ pro Kopf. Diese Emissionsrate ist das Kernziel der Vision Energie 2050. Heute beträgt unser CO₂-Ausstoss sechs Tonnen pro Kopf. Um dieses Ziel zu erreichen, ist die Ausschöpfung der Effizienzpotenziale sowie der Einsatz von nichtfossilen Energien und von Abwärme unerlässlich. ●

VISION 2050 UND 2000-WATT-GESSELLSCHAFT

Die Vision 2050 des Kantons Zürich und die von der ETH Zürich entwickelte Idee der 2000-Watt-Gesellschaft haben die gleichen langfristigen Ziele: einen nachhaltigen Umgang mit der Energie bezogen auf die ganze Erde. Der wesentliche Unterschied:

- Oberstes Ziel der Vision 2050 ist die Verhinderung einer Klimaveränderung. Im Jahr 2050 soll nur noch eine Tonne CO₂ pro Person und Jahr durch das Verbrennen fossiler Energien erzeugt werden. Nichtfossile Energien wie erneuerbare Energien oder Kernenergie erzeugen beim Verbrauch keinen CO₂-Ausstoss und können im Sinne der Vision 2050 frei verwendet werden.
- Die 2000-Watt-Gesellschaft sieht eine kontinuierliche Absenkung des Energiebedarfs auf 17 500 Kilowattstunden pro Person und Jahr vor (2000 Watt multipliziert mit 8760 Jahresstunden). Die Summe aller verwendeten Energien darf diese Mengenbeschränkung nicht überschreiten.

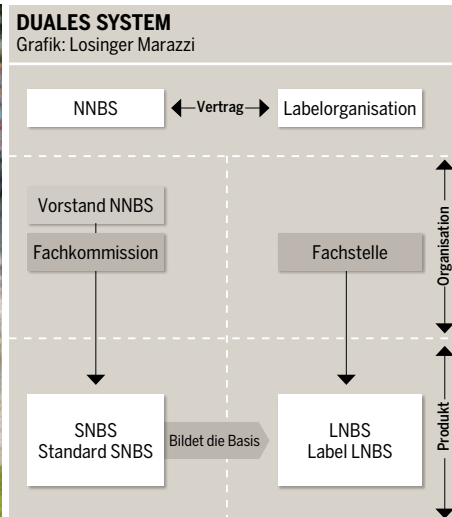
Quelle: AWEL Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, Abteilung Energie.

Brauchen wir ein neues Label?

Das im Juni 2013 lancierte Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS) hat im vergangenen Herbst den Schlussbericht der Pilotphase für einen neuen Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) verabschiedet. Nun geht es an die konkrete Umsetzung der Ziele.



Während der Politphase des SNBS wurde der künftige Hauptsitz der Schweizerischen Post im neuen Berner Dienstleistungs- und Wohnquartier WankdorfCity zertifiziert. Bauherrschafft: Swiss Prime Site; Totalunternehmer: Losinger Marazzi (Visualisierung: Losinger Marazzi AG).



Übersicht und Aufbau des Projektes Standard SNBS mit Label LNBS als duales System.

ANGELO ZOPPET-BETSCHART* •

NETZWERK FÜR NACHHALTIGES BAUEN. Der vor anderthalb Jahren von der öffentlichen Hand gemeinsam mit Teilen der Wirtschaft gegründete Verein Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS) vereint 22 Organisationen und Unternehmen der Bau- und Immobilienbranche sowie der Finanzwirtschaft. Er will gutes und nachhaltiges Bauen fördern und national bündeln. Der Bundesrat hat die Förderung des nachhaltigen Bauens in seiner Strategie Nachhaltige Entwicklung verankert. Deshalb unterstützt der Bund auch die Erarbeitung eines neuen Gebäudestandards.

Allerdings sind schon heute ein Dutzend Standards und Labels auf dem Schweizer Baumarkt – die meisten sind in vielerlei Hinsicht ungenügend und zu wenig umfassend. Viele stellen sich also die berechnete Frage: Noch ein Verein, ein Netzwerk mehr im bereits schon von Vorschriften und Labels beeinflussten und davon überfluteten Bauwesen? Trotzdem, der Standard ist nicht etwa eine vollkommene Neuschöpfung, er bezieht bereits bestehende und bewährte Instrumente wie etwa den SIA-Effizienzpfad Energie oder Minergie-Eco mit ein und umfasst 25 Kriterien der Bereiche Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt.

Joe Luthiger, der Geschäftsführer NNBS dazu: «Die Pilotphase des SNBS ist erfolgreich zu Ende gegangen.» Gleichzeitig gab das Bundesamt für Energie (BFE)

im vergangenen Sommer eine Befragung zum Thema mit dem Titel «Zertifizierung nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS» bei der Berner Fachhochschule Architektur, Holz und Bau in Auftrag. Der Schlussbericht zur Marktbefragung liegt seit letzten Oktober vor. An der Befragung nahmen 470 Architekten, Planer, Investoren und Bauherren teil. Sie wurde in französischer und deutscher Sprache durchgeführt.

POSITIVE MARKTSTUDIE. Die Marktbefragung für eine Zertifizierung SNBS ergab bei den Befragten ein gutes, positives Resultat. Über 10% der Teilnehmer würden



» Wir haben über das grosse Interesse gestaunt, das die Pilotphase ausgelöst hat. Bauherren und Investoren wollten mit mehr als 40 Projekten mitmachen.»

JOE LUTHIGER, GESCHÄFTSFÜHRER NNBS, ZÜRICH

eine solche Zertifizierung für ihre Bauprojekte anstreben, sogar fast die Hälfte würde dies je nach Projekt tun. Nichtsdestotrotz waren rund 30% unentschlossen und 12% sind gegen den SNBS.

Paul Eggimann, der Leiter für Bauökologie beim Hochbauamt des Kantons Zürich hat den SNBS an einem grösseren Neubauprojekt getestet: «Ich war positiv überrascht, wie gut der neue Standard daherkommt.»

Bezüglich positiver Argumente für eine Zertifizierung nach SNBS wurden in der Marktbefragung am häufigsten das gestiegene Umweltbewusstsein, die Reputation der Inhaber/Betreiber und der Mehrwert für die Nutzer genannt. Mit deutlichem Abstand folgten die finanziellen Vorteile bei Verkauf oder Vermietung. Bei den Argumenten und Gründen gegen eine neue Zertifizierung steht die

Erkenntnis an erster Stelle, dass es heute schon genügend Labels gebe. Es folgen Bedenken und Einwände wie zu geringer Mehr- und Nutzwert der Zertifizierung sowie viel zu grosser Zeit- und Kostenaufwand. Zudem bestätigte die Studie eine grössere Bereitschaft, höhere Zertifizierungskosten bei Investitionen

ab zehn Millionen CHF zu bezahlen. Joe Luthiger bemerkt dazu: «Dieses Ergebnis passt gut zu unserer Strategie. Wir streben eine breite Marktabdeckung an – mit Investitionsvolumen ab 5 Mio. CHF.»

Die Teilnehmer an der wegweisenden Marktbefragung lieferten mehr als 700 Hinweise und Anregungen, die für ein zukünftiges SNBS-Label besonders zu beachten sind. Die häufigsten Nennungen waren: schlanke und klare Prozesse, einfache und gute Handhabung der Informations- und Hilfsmittel, besondere und zielgerichtete Schulungen sowie effiziente Weiterbildungen in unterschiedlicher Art und Form.

KRITIK IN DER NZZ. Nachhaltiges Bauen verhilft gemäss NNBS auch zu einer ganzheitlichen, zukunftstauglichen Entwicklung von Siedlungen und Infrastrukturen, die Einzelobjekte, Gebäudeparks und quasi den Infrastrukturbau im Kontext von Quartier-, Stadt- und Raumentwicklung betrachtet. Gemäss der Anlagestiftung Pensimo-Gruppe, die immerhin Liegenschaften mit einem Marktwert von über 700 Mio. CHF im ganzen Land betreut und verwaltet, ziele der SNBS grundlegend an der vorerwähnten Vision vorbei. In einem Artikel in der NZZ vom Januar 2014 mit dem Titel: «Weiter denken beim Baustandard» wird das neue Label für nachhaltiges Bauen aus Sicht eines institutionellen Investors kritisch betrachtet und bewertet.

Bei Wohnsiedlungen, die in der Praxis meist aus verschiedenen Gebäuden und Bauten bestehen, eröffne das Zusammenwirken auf Nutzung, Quartierentwicklung oder städtebauliche Aspekte erhebliches Potenzial für eine nachhaltige Entwicklung.

Dieses Reservoir «müsse in einem System zur Messung von Nachhaltigkeit abgebildet werden können». Die neueste Entwicklung zeige, dass sich sowohl die wissenschaftliche als auch die politische Diskussion zunehmend vom Einzelobjekt zur Hinwendung zum Ensemble ergebe. Dies sei der Schlüssel zu mehr Nachhaltigkeit in der Siedlungsentwicklung, führen die Pensimo-Autoren aus. Dieser Einsicht laufe der neue Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) entgegen und somit an der vorgegebenen Vision vorbei.

Weiter wird kritisiert, dass bei unterschiedlichen Wohnnutzungen, die auf mehrere Bauten verteilt sind, zusammen aber ein geschlossenes Ensemble bilden, einzelne Gebäude wegen einseitiger Nutzstruktur wie beispielsweise Kleinwohnungen im geplanten SNBS zu schlechte Werte erhielten. Ähnlich verhalte es sich mit Gebäuden, die gemischt genutzt werden

wie etwa Wohn- und Gewerbebauten. Beim SNBS müsse man sich für eine Nutzungsart entscheiden. Der städtebauliche, soziale und quartierbezogene Mehrwert einer Mischnutzung werde paradoxerweise zum Minderwert. Dazu NNBS-Geschäftsführer Joe Luthiger: «Wir haben dies in der Pilotphase auch erkannt und versuchen das bei der Optimierung des SNBS besser zu berücksichtigen.»

UNTERSCHIEDE ZUM AUSLAND. Zwei zentrale Fragen stellen sich nicht nur Immobilienfachleute bei der Einführung eines neuen Labels oder Gütesiegels: Erstens, was ist das Besondere, und was ist der Unterschied von SNBS gegenüber ausländischen und bereits länger bestehenden Labels,



» Mit dem SNBS und dem Label LNBS schaffen wir in der Schweiz erstmals einen umfassenden Rahmen mit Zertifikat für nachhaltiges Bauen.«

MARTIN HITZ, PRÄSIDENT NNBS & LEITER BAU/IMMOBILIEN MIGROS OSTSCHWEIZ

und zweitens, warum soll man nach SNBS und nicht nach den bereits vorhandenen, ausländischen Standards bauen? Die Promotoren des Bundes und des Netzwerkes Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS) gaben dazu bereitwillig Auskunft.

Der SNBS baut auf den bewährten und bestehenden Schweizer Normen, Richtlinien und Empfehlungen der Fachverbände auf und ist auf deren Bauprozesse abgestimmt. Dabei gab es allerdings Bereiche, in denen faktisch wenig bis nichts vorhanden war. Dies bedingte eine vollständige Neuentwicklung. Zudem nimmt der SNBS die bei uns immer wichtiger werdenden Nachhaltigkeitskriterien auf. Ausländische Labels gewichten ihrem geografischen Ursprung entsprechend andere Themen stärker und weniger schweizspezifisch.

Joe Luthiger ergänzt: «Der SNBS bildet erstmals einen umfassenden Rahmen um die bestehenden Werke und Instrumente und bringt sie mittels Beurteilung in Einklang und stimmt sie aufeinander ab. Man kann also mit überschaubarem Mehraufwand einen Mehrwert und eine gute Nach-

haltigkeit erzielen.» Im Vergleich zu anderen, ähnlich ausgerichteten Standards sei der SNBS weniger aufwändig und decke die Kriterien für eine effiziente Nachhaltigkeit breiter und besser ab. Dies habe die wichtige Pilotphase deutlich gezeigt. Mit dem neuen Standard und dem Label Nachhaltiges Bauen Schweiz (LNBS) stehe dem Markt bald ein einzigartiges duales System zur Verfügung.

WEGWEISENDE AUSSCHREIBUNG. Für die nächsten drei bis fünf Jahre prognostizierten die Teilnehmer an der vorerwähnten Marktstudie eine vermehrte Nachfrage nach Labels wie es das Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS) mit dem Label LNBS vorsieht. Vor allem in den Bereichen

öffentlicher Bau und bei privaten Büro- und Verwaltungsbauten sowie im allgemeinen Wohnungsbau. Eher gering dürfte das Verlangen bei Industrie und Handwerk sein. Weiter war kaum erstaunlich, dass die Nachfrage

bei Neubauten grösser ist als etwa bei Umbauten, Renovationen oder Umnutzungen.

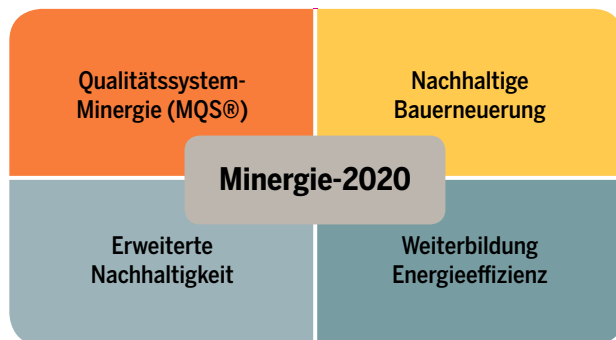
Derzeit wird an Lösungen gearbeitet, um Fehler in den Unterlagen und Tools zu beseitigen. Parallel dazu werden auch Standard und Beurteilungstool bezüglich Praxistauglichkeit und Anwenderfreundlichkeit optimiert. Momentan läuft eine öffentliche Ausschreibung zur Findung einer professionellen Organisation, die das neue Schweizer Nachhaltigkeitslabel LNBS aufbaut, betreibt und erfolgreich vermarktet. Der in der Pilotphase des letzten Jahres erarbeitete Standard SNBS steht dem Bau- und Immobilienmarkt weiterhin kostenfrei zur Verfügung. Hingegen sind Label und Zertifizierung kostenpflichtig. Die Präsentation des Labels mit den Zertifikaten ist auf Frühjahr 2016 geplant. ●



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

Minergie weiter bauen

Der Minergie-Standard hat sich tausendfach bewährt. Doch auch Bewährtes muss mit der Zeit gehen und sich neuen Bedürfnissen anpassen. Der Verein Minergie stellt im Rahmen von «Minergie 2020» seine Strategie und die Veränderungen vor.



In den Sanierungen nach Minergie-Standard steckt enormes Potenzial (Foto links und rechts: Mehrfamilienhaus vor und nach der Sanierung).

RUEDI KRIESI*

WIE WEITER MIT MINERGIE? Mit fast 40 000 zertifizierten Bauten Ende 2014 hat Minergie die Schweizer Bauwirtschaft in einem Mass beeinflusst, wie es noch kein anderes freiwilliges Instrument erreicht hat. Mit ihrer Definition – geringer Verbrauch nicht-erneuerbarer Energie, komfortables und gesundes Raumklima, Gebäudewert – ist die Marke höchst attraktiv für Nutzer, Investoren, Systemanbieter und Fachleute.

Wie geht es aber weiter mit Minergie im Zuge der Veränderungen in der Baulandschaft? Braucht es Minergie auch künftig? Minergie antwortet auf diese Fragen mit seiner Strategie «Minergie-2020». Diese besagt, dass sich Minergie in den Bereichen «Qualitätssystem Minergie MQS», «Nachhaltige Bauerneuerung», «Erweiterte Nachhaltigkeit» und «Weiterbildung Energieeffizienz» weiterentwickeln wird. Mit ersten Anpassungen ist auf den 1. Januar 2016 zu rechnen.

QUALITÄTSSYSTEM MINERGIE MQS. Die Behebung von Baumängeln kostet schon heute jährlich 1,6 Mrd. CHF. Es ist zu erwarten, dass die bevorstehende Verschärfung

der Musterverordnung diese erhöhen wird. Obwohl schon rund ein Drittel der Bauten Minergie-Gebäude sind – zwei Drittel sind es noch nicht, und es gibt entsprechend immer noch viele Baufachleute, die sich nie mit den neuen Techniken auseinandergesetzt haben. Es sind also Gegenmassnahmen gefragt. Minergie führt aus diesem Grund das Qualitätssystem Minergie MQS ein. Die bisher bereits ausgeführten Stichproben werden dabei ausgeweitet, und es werden systematisch Inbetriebsetzungsprotokolle zu Heizungs- und Lüftungsanlagen verlangt. Anhand der Planungsunterlagen werden ca. 20 Prüfpunkte des Projekts festgelegt. Zu diesen muss die Bauleitung im Laufe der Ausführung Belege für die planungskonforme Ausführung abgeben.

NACHHALTIGE BAUERNEUERUNG. Die Hemmschwelle in der Schweiz, umfassende Umbauten anzugehen, ist hoch. Es herrscht ein Sanierungsstau. Minergie bietet künftig Standardlösungen an, aus denen der private Eigentümer selber eine dem Zustand seines Gebäudes entsprechende Variante auswählen und so in einem vereinfachten Verfahren sein Gebäude effizien-

ter modernisieren kann. Passt keine der Standardlösungen, so kann wie bisher ein Nachweis anhand eines frei wählbaren Lösungskonzepts erbracht werden. Neu ist die Möglichkeit zur Ausführung in Etappen, verteilt auf mehrere Jahre. Das entspricht eher der Baurealität, weil dies erlaubt, die Investitionen steuerlich auf mehrere Jahre zu verteilen.

ERWEITERTE NACHHALTIGKEIT. Internationale Baustandards wie LEED, BREEAM oder DGNB tauchen auch in der Schweiz auf, weil sich ausländische Investoren dafür interessieren. Diese Labels beinhalten einen breiten Satz von Nachhaltigkeitskriterien, die teils schlecht zum Schweizer Umfeld passen. Das Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz NNBS hat deshalb einen umfassenden, schweizerischen Nachhaltigkeitsstandard, den SNBS, entwickelt. Nun soll aus dem Standard ein Label werden. Minergie beabsichtigt, sich an der laufenden Ausschreibung für die Vereinfachung und den Vollzug von SNBS zu bewerben.

WEITERBILDUNG ENERGIEEFFIZIENZ. Die neuen Mustervorschriften der Kantone im

Energiebereich (MuKE) werden die Anforderungen für Neubauten auf das Niveau von Minergie absenken. Das ist ein grosser Schritt gegenüber der bisherigen Praxis. Der anspruchsvolle neue Planungswert für den Energieverbrauch für Heizung, Warmwasser, Kühlung und Lüftung von nur noch 35 kWh/m²a erfordert eine präzise Abstimmung von Hülle und Haustechnik durch integrale Planung, wie dies für Minergie-Bauten seit längerem üblich ist. Zudem müssen die neuen Instrumente von Minergie von einer grossen Zahl von Baufachleuten angewendet werden, wenn sie im Markt erfolgreich sein sollen.

Dies führt dazu, dass Minergie sein Weiterbildungsangebot in den Bereichen Qualität, Nachhaltigkeit und Bauerneuerung massiv ausbauen wird.

NEUE FOTOVOLTAIK-BEWERTUNG BEI DEN MINERGIE-STANDARDS. Minergie-Häuser sollen neu auch mit Fotovoltaik so optimiert werden, dass sie vom Netz möglichst wenig Strom beziehen. Das kann durch bessere Dämmung, effiziente Lüftung mit Wärmerückgewinnung und Wärmezeugung sowie durch optimale Ausrichtung der Solaranlagen geschehen. Eine Kompensation eines schlechten Wirkungsgrads der Heizanlage durch einen hohen Gewinn an Solarstrom im Sommer soll zukünftig also nicht mehr möglich sein. Neu wird deshalb allein der vom Netz bezogene Strom für Heizung, Lüftung, Warmwasser und Klima bewertet. Berechnungsbasis bilden Monatsbilanzen. Angerechnet werden alle Monate mit negativen Bilanzen. Für ein Wohngebäude betrifft dies ausschliesslich das Winterhalbjahr, für ein Ge-

schäftshaus mit hohem Kühlanteil auch die Sommermonate.

ANPASSUNGEN GRENZWERT MINERGIE BASISSTANDARD. Die Grenzwerte der Musterverordnung der Kantone und des Minergie-Basisstandards sollen für Neubauten identisch werden (Minergie-Basisstandard wird von 38 kWh/m² auf 35 kWh/m² gesenkt). Im Minergie-Bau werden mittelfristig aber zusätzlich eine automatisch steuerbare Frischluftzufuhr und das Qualitätssystem Minergie verlangt. ●



DR. RUEDI KRIESI

Der Autor ist Vizepräsident Minergie.

ANZEIGE

HWZ. Für Meister Ihres Fachs.

Berufsbegleitend weiterbilden. An der Hochschule der Wirtschaftsmetropole. Direkt beim Zürich HB. Bis zu 100 % Arbeitstätigkeit möglich.

MAS Real Estate Management

Info-Anlass: Di, 10. März, 18 Uhr

fh-hwz.ch/masrem

HWZ | Hochschule für
Wirtschaft Zürich

Geht uns bald die Luft aus?

Das Real Estate Symposium 2015, das am 12. März 2015 in Baden stattfindet, steht vor der Tür. Nach den erfolgreichen Veranstaltungen der letzten Jahre, verspricht auch der kommende Anlass ein Erfolg zu werden.



Das Real Estate Symposium 2015 geht unter anderem der Frage nach, wie man auf zunehmende Regulierungen und sinkende Renditen reagiert (Fotos: Real Estate Symposium 2014).

MARCO PICCOLI* •

BLASE JA ODER NEIN? Vielen dürfte der Beginn der Finanzkrise Ende 2007 in den USA noch in lebhafter Erinnerung sein. Die Börsen verabschiedeten sich von ihren Allzeithochs und sackten regelrecht ab. Banken gerieten ins Wanken oder gingen gar Pleite, und plötzlich war von Papieren die Rede, von denen niemand genau wusste, was damit abgesichert worden war und von welcher Qualität sie waren. Als sich dann allmählich der Nebel zu lichten begann und sich abzeichnete, was man tatsächlich in den Büchern hatte, ging die Talfahrt erst richtig los. Der amerikanische Immobiliensektor und in der Folge auch diverse europäische Immobilienmärkte wurden stark in Mitleidenschaft gezogen. Liegenschaften verloren über Nacht massiv an Wert, und viele Eigenheimbesitzer

fanden sich kurz darauf ohne Dach über dem Kopf auf der Strasse wieder.

Folgen? Ist das Eingreifen der Aufsichtsorgane und die damit verbundenen stren-

» Die vier Fachkammern des SVIT setzten mit dem Symposium, das bereits zum sechsten Mal stattfindet, einen bedeutenden Akzent im Immobilienjahr.«

Es verwundert kaum, dass seit jenen Tagen der Immobilienmarkt in der Schweiz unter strenger Beobachtung steht und immer wieder vor einer Blasenbildung gewarnt wird. Doch hat es in der Schweiz in den letzten Jahren eine solche gegeben? Wenn ja, in welchen Gebieten, und was sind die möglichen

geren Auflagen bei der Finanzierung von Immobilien gerechtfertigt, oder wird der Immobilienmarkt dadurch abgewürgt? Auf diese und weitere Fragen versucht das diesjährige Immobiliensymposium unter dem Titel «Brennpunkt Immobilienmarkt: Geht uns bald die Luft aus?» Antworten zu geben. Eine Regulierung

ANZEIGE



bedachungssysteme olten 062/2968181






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



des Immobilienmarktes, um die oben beschriebenen Horrorszenerien zu umschiffen, ist wohl im Interesse aller. Nur das wie viel, das wann und wie lange geben Anlass zur Diskussionen.

MASSNAHMEN UND MÖGLICHE FOLGEN. Nachdem seit 2012 eine Reihe von Massnahmen beschlossen wurden (10% hartes Eigenkapital ohne Geld aus der 2. Säule, Hinterlegung von 1% (Banken-) Eigenkapital für die Finanzierung von Hypotheken auf Wohnliegenschaften, verkürzte Rückzahlungsfristen von 2. Hypotheken, Einführung von Luxusobjekten als Kategorie mit höherem Anteil an Eigenmitteln etc.), hat nun auch der Bundesrat die Reformpläne für die Ergänzungsleistungen präsentiert. Darin vorgesehen ist unter anderem der Ausschluss des Kapitalbezugs aus dem obligatorischen Teil der beruflichen Vorsorge.

Welchen Einfluss auf den Alltag der verschiedenen Immobilienmarktteilnehmer hat nun eine konsequente Umsetzung der in Kraft getretenen Massnahmen, wie auch die geplanten Reformen? Wie sehen die Fachstellen beim Bund die weitere Entwicklung? Wie hat sich die Situation für die Marktteilnehmer verändert? Haben diese Entwicklungen einen Einfluss auf das Portfoliomanagement? Gelingt es den Banken, unter diesen Umständen noch Hypotheken zu vergeben, und was meint die Architektur und die Bauwirtschaft?

Entsprechend breit wurde der Fächer der Themen gewählt, die durch hochkarätige Referenten aus der Immobilienbranche, der Wirtschaft und von Behördenseite vorgetragen werden. Die folgenden Schwerpunkte werden am Symposium behandelt:

- Perspektiven und Szenarien für den Schweizer Immobilienmarkt; Prof. Dr. Donato Scognamiglio (CEO, IAZI AG, Zürich)
- Zustand der schweizerischen Bauwirtschaft und des Immobilienmarktes; Dr. Stefan Leist (Ressort Konjunktur, Staatssekretariat für Wirtschaft SECO, Bern)
- Der Immobilienmarkt im Einflussbereich marktfremder Faktoren; Claude Ginesta (CEO, Ginesta Immobilien, Küsnacht)
- Der Wandel im Portfoliomanagement und die Bedeutung für Immobilien-Dienstleister; Bruno Kurz (Mitglied

der Geschäftsleitung, Wincasa AG, Winterthur)

- Was zählt – die wirtschaftspolitischen Erfolgsfaktoren der Schweiz; Roger Köppel (Chefredaktor und Verleger, «Weltwoche», Zürich)
- Zunehmende Regulierungen und sinkende Renditen – Erfolgsrezepte der CS; Dr. Beat Schwab (Head Real Estate Management, Credit Suisse, Zürich)
- Immobilienmarkt: Gos und No-Gos; Thomas Stauber (Mitglied der Geschäftsleitung Mobimo Management AG, Küsnacht)
- «Stadtentwicklung nach innen» heisst Umbau der «Draussen-Agglomeration»; Prof. Dr.-Ing. Jürg Sulzer (TU Dresden Fakultät Architektur, Dresden)
- Früher war alles besser!?!; Peter Steiner (VR-Mitglied, Steiner-Gruppe, Zürich)

BREIT ABGESTÜTZTE ORGANISATION. Die Veranstaltung richtet sich an institutionelle und private Immobilieneigentümer, an Banken und Behörden wie auch an Planer, Ersteller, Nutzer und Immobiliendienstleister aller Art. Für den Anlass verantwortlich zeichnen vier Mitgliederorganisationen des SVIT: die Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB, die Schweizerische Maklerkammer SMK, die Schweizerische Schätzungsexpertenkammer SEK und SVIT FM Schweiz. Auch dieses Jahr wird der Anlass durch namhafte Firmen finanziell unterstützt.

INFOS ZUM REAL ESTATE SYMPOSIUM 2015

Datum und Ort: Donnerstag, 12. März 2015, Kultur- und Kongresszentrum TRAFÖ, Baden (Obere Mall, Traföhalle), www.trafobaden.ch/anfahrt/

Auskunft: SVIT FM Schweiz, Sekretariat, kammer-fm@svit.ch, Tel. +41 61 377 95 00

Anmeldung: per Fax: +41 61 377 92 01; online: www.kammer-fm.ch; per Mail: kammer-fm@svit.ch

Der Eintritt für diese ganztägige Veranstaltung beträgt 400 CHF (exkl. MWST) für SVIT-Mitglieder und 550 CHF (exkl. MWST) für Nicht-SVIT-Mitglieder.



*MARCO PICCOLI

Der Autor ist Immobilienbewerter bei der Hecht Immo Consult AG und Vizepräsident SEK/SVIT.

AUFNAHME-ASSESSMENTS 2014



• Die Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT hat im Rahmen ihrer beiden Assessments des Jahres 2014 sechs neue Mitglieder aufgenommen.

Die Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT ist ein bedeutender Fachverband für unabhängige und geprüfte Immobilien-Bewertungsexperten in der Schweiz. Die SEK hat rund 235 Mitglieder. Jedes Mitglied ist ein qualifizierter Bewertungsexperte, der neben einer umfassenden Bewertungspraxis auch über ein fundiertes Fachwissen verfügt. Die Qualität der Mitglieder wird durch ein Aufnahmeverfahren sichergestellt. Die Aufnahme-Assessments finden jeweils im Frühjahr und im Herbst statt. Die Aufnahme in die Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer ist in der beruflichen Laufbahn eines Bewertungsexperten ein wichtiger Meilenstein und ein anerkanntes Gütesiegel für hervorragende Leistungen. Die Kammermitgliedschaft stellt ausserdem für einen Bewertungsexperten einen grossen Mehrwert dar.

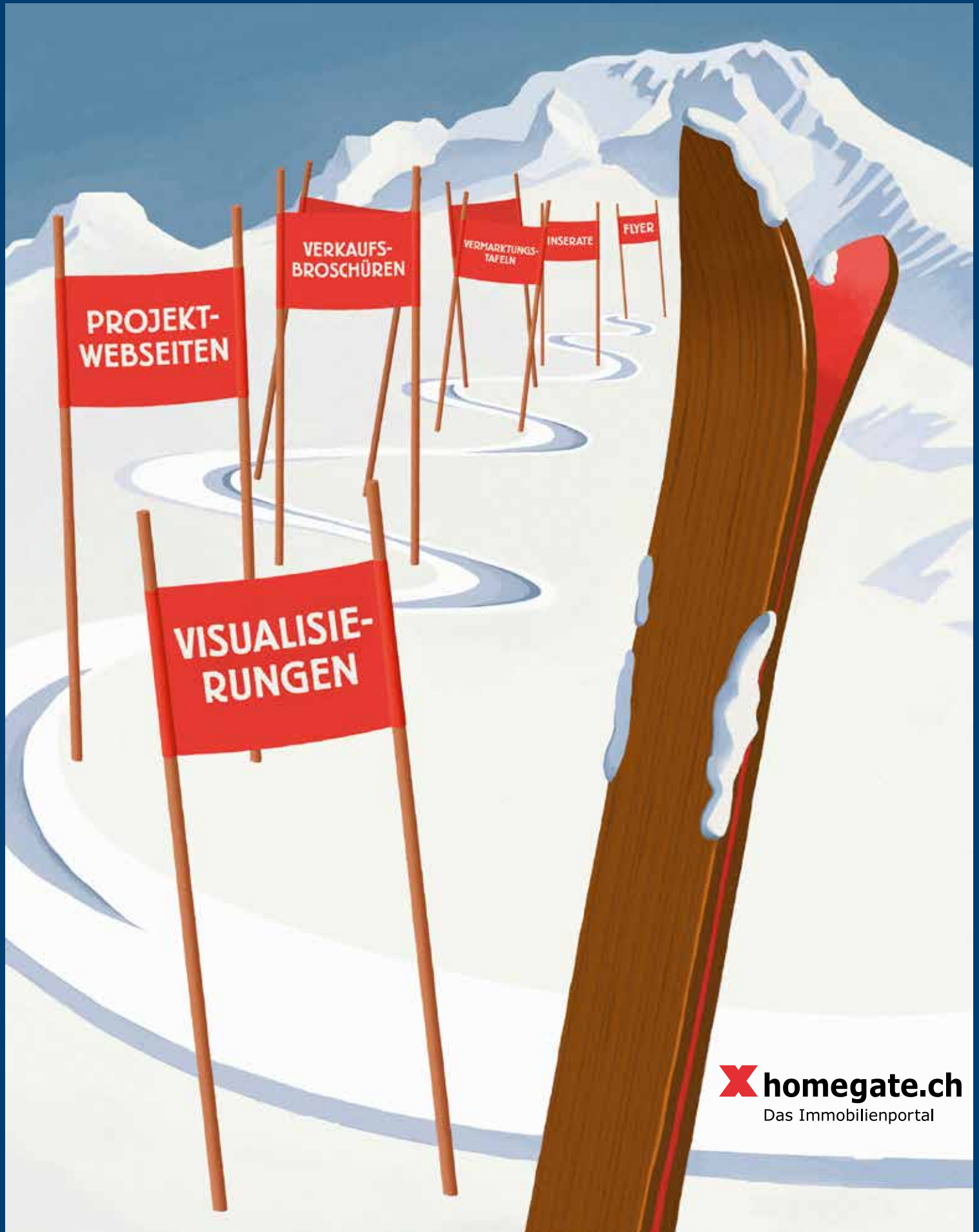
Neben einem breiten Weiterbildungsangebot, welches teilweise nur für die Mitglieder besteht, ist innerhalb der Kammer ein intensiver

Fachaustausch möglich. Die SEK/SVIT-Mitgliedschaft hat zudem in der Branche eine hohe Reputation. Viele Auftraggeber berücksichtigen bei der Vergabe von Bewertungsmandaten ausschliesslich oder bevorzugt Mitglieder der SEK/SVIT.

Aufgrund des erfolgreichen Absolvierens der Assessments vom 14.5.14 und 29.10.14 und/oder der Personenzertifizierung nach ISO 17024 im Fachgebiet Immobilienbewertung sind im Jahr 2014 folgende Kandidaten als SEK/SVIT-Mitglieder neu aufgenommen worden:

- Marie Seiler, PricewaterhouseCoopers AG, 8002 Basel
- Olivier Aeby, Privera AG, 3073 Gümliigen
- Benjamin Buecheler, Fundamenta Group AG, 6300 Zug
- Stefano Lappe, Immobiliare-SL, 6600 Locarno
- Milan Mudry, HEV Verwaltungs AG, 9001 St. Gallen
- Arnaud de Montmolin, KPMG AG, 1211 Genève

Der Vorstand der Schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer gratuliert den neuen Mitgliedern zum bestandenen Aufnahme-Assessment und freut sich, sie als neue Kammermitglieder in der SEK/SVIT zu begrüssen. •



X **homegate.ch**
Das Immobilienportal

MIT SCHWUNG ANS ZIEL
DANK UNSERER VERMARKTUNGSLÖSUNGEN

Seminare und Tagungen der SVIT Swiss Real Estate School



INTERAKTIVES SEMINAR MEDIATIONSFÄLLE IM IMMOBILIEN- BEREICH – GRUNDLAGEN DER MEDIATION, VERFAHREN, METHODEN – 19.02.2015

Bei Streitfällen im Immobilienbereich wird immer noch häufig der Weg an die Schlichtungsstelle oder ein Gericht eingeschlagen. Lange Verfahren, hohe Kosten und oft nicht nachhaltige Lösungen könnten dabei mit einer Mediation vermieden werden. Der Immobilienbereich bietet sich dabei besonders gut an: Auseinandersetzungen zwischen Käufern, Verkäufern und Maklern, Streitigkeiten zwischen Nachbarn, Divergenzen zwischen Eheleuten in Scheidung, Erbengemeinschaften, unterschiedliche Immobilienbewertungen und weitere Auseinandersetzungen können im Rahmen einer Mediation gelöst werden, ohne dass es zu einer Gerichtsverhandlung kommen muss. Insbesondere, wenn die Parteien künftig weiter miteinander in Kontakt stehen (müssen), erscheint die Konfliktlösung auf dem Weg der Mediation sinnvoll.

ZUM INHALT

- Verfahren
- Methoden
- Verlauf (in Form eines Workshops)
- Rechtliche Grundlagen (Einfluss der ZPO auf die Mediation)

ZIELPUBLIKUM

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

REFERENTIN

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

DATUM/ZEIT

19. Februar 2015, 08.30 – 17.00 Uhr

Ort

Hotel Arte, Olten

TEILNAHMEGEBÜHR

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

WEITERE SEMINARTERMINNE

- **Bauhauptpflicht und Versicherung**
29.04.15
- **Mehrwertsteuer**
11.06.15
- **Mietzinsinkasso**
24.06.15

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.



SVIT Real Estate School Anmeldeformular Seminare und Tagungen

**Interaktives Seminar: Mediationsfälle
im Immobilienbereich**
18.02.2015

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

SVIT-Mitglied Ja Nein

Name / Vorname

Frau Herr

Firma

Strasse

PLZ / Ort

E-Mail

Telefon

Unterschrift



Sachbearbeiterkurse und Branchenkunde KV der SVIT-Mitglieder- organisationen



DIE SACHBEARBEITERKURSE – ANGEPASST AN ARBEITS- UND BILDUNGSMARKT

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

☉ SACHBEARBEITERKURSE

BEWIRTSCHAFTUNGS- ASSISTENT/IN FÜR MIET- LIEGENSCHAFTEN SVIT (SB1)

SVIT Aargau

21.02.2015 – 16.05.2015
Dienstag, 18.00 – 20.35 Uhr und
Samstag, 08.00 – 11.35 Uhr
Berufsschule Lenzburg

22.08.2015 – 07.11.2015

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

SVIT Bern

11.05.2015 – 29.08.2015
Montag, 18.00 – 20.30 Uhr und
Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

26.10.2015 – 30.01.2016

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

SVIT Ostschweiz

Januar und August 2015
Dienstag und Donnerstag,
18.00 – 20.30 Uhr
KBZ St. Gallen

SVIT Solothurn

24.02.2015 – 30.06.2015
Dienstag, 18.30 – 21.45 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Solothurn

SVIT Ticino

Febbraio – giugno 2015
Martedì, ore 18.00 – 21.15
Lugano-Breganzona

SVIT Zürich

05.01.2015 – 20.04.2015
Montag, 18.00 – 20.45 Uhr und
4x Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr
Zürich-Oerlikon

19.03.2015 – 11.06.2015

Donnerstag, 14.30 – 20.45 Uhr
Zürich-Oerlikon

27.04.2015 – 09.07.2015

Montag, 18.00 – 20.45 Uhr und
2x Donnerstag, 18.00 – 20.45 Uhr und
4x Samstag, 9.00 – 15.30 Uhr
Zürich-Oerlikon

VERMARKTUNGS- ASSISTENT/IN SVIT (SB2)

SVIT Aargau

29.08.2015 – 21.11.2015
Dienstag, 18.00 – 20.35 Uhr und
Samstag, 08.00 – 11.35 Uhr
Berufsschule Lenzburg

SVIT Bern

16.03.2015 – 20.06.2015
Montag, 17.45 – 21.00 Uhr und
Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT Ostschweiz

Januar 2015
Samstag, 08.30 – 11.45 Uhr
KBZ St. Gallen

SVIT Zürich

13.01.2015 – 05.05.2015
Dienstag, 18.00 – 20.45 Uhr und
3x Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr
Zürich-Oerlikon

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

SVIT Aargau

29.10.2015 – 17.12.2015
Donnerstag, 18.00 – 20.35 Uhr
(Ausnahme: 24.11., Dienstagabend)
Berufsschule Lenzburg

SVIT Bern

30.04.2015 – 25.06.2015
Donnerstag, 18.00 – 20.30 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

15.10.2015 – 10.12.2015

Donnerstag, 18.00 – 20.30 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT Ostschweiz

Juni 2015
Dienstag und Donnerstag,
18.00 – 20.30 Uhr
KBZ St. Gallen

SVIT Zürich 04.05.2015 – 06.07.2015

Montag, 18.00 – 20.45 Uhr
Zürich-Oerlikon

LIEGENSCHAFTSBUCH- HALTUNGSASSISTENT/IN SVIT (SB4)

SVIT Basel

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

SVIT Bern

Modul 1: 13.01.2015 – 10.03.2015
Dienstag, 17.30 – 20.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

Modul 2: 24.03.2015 – 19.05.2015

Dienstag, 17.30 – 20.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

Modul 1: 11.08.2015 – 20.10.2015

Dienstag, 18.00 – 20.30 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

Modul 2: 3.11. – 15.12.2015

Dienstag, 18.00 – 20.30 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT Ostschweiz

Modul 1: März 2015
Dienstag und Donnerstag,
18.00 – 20.30 Uhr
KBZ St. Gallen

Modul 2: Mai 2015

Dienstag und Donnerstag,
18.00 – 20.30 Uhr
KBZ St. Gallen

SVIT Ticino

da settembre 2015
giovedì, ore 18.00 – 21.15
Lugano-Breganzona

SVIT Zürich

Modul 2: 08.01.2015 – 12.03.2015
Donnerstag, 18.00 – 20.45 Uhr
Zürich-Oerlikon

Modul 1: 12.05.2015 – 07.07.2015

Dienstag, 18.00 – 20.45 Uhr und
2x Samstag, 13.00 – 15.45 Uhr
Zürich-Oerlikon

IMMOBILIENBEWERTUNGS- ASSISTENT/IN SVIT (SB5)

SVIT Aargau

14.10.2015 – 02.12.2015
Mittwoch, 18.00 – 20.35 Uhr
Berufsschule Lenzburg

SVIT Bern

08.09.2015 – 26.11.2015
Dienstag und Donnerstag,
17.45 – 21.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT Zürich

18.08.2015 – 08.12.2015
Dienstag, 18.00 – 20.45 Uhr und
4x Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr
Zürich-Oerlikon

📺 COURS D'INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

SVIT Swiss Real Estate School SA

11.02.2015 – 01.04.2015
Examen: 22 avril 2015
A 5 minutes de la gare de Lausanne



► SRES BILDUNGSZENTRUM

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

SACHBEARBEITERKURSE SVIT

- Bewirtschaftungsassistenz für Mietliegenschaften
- Bewirtschaftungsassistenz für Stockwerkeigentum
- Liegenschaftsbuchhaltungsassistenz
- Vermarktungsassistenz
- Immobilienbewertungsassistenz

LEHRGANG BUCHHALTUNGS-SPEZIALIST SVIT

LEHRGÄNGE FACHAUSWEISE

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

LEHRGANG IMMOBILIENTREUHAND

MASTER OF ADVANCED STUDIES IN REAL ESTATE MANAGEMENT

Jährlicher Beginn im Herbst an der Hochschule für Wirtschaft Zürich (www.fh-hwz.ch)

weitere Informationen:

SVIT Swiss Real Estate School AG
www.svit-sres.ch

Für die Romandie

(Lehrgänge 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

(Prüfungen in französischer Sprache)
CSEEI Commission suisse des examens de l'économie immobilière
Avenue Mon-Repos 14
1005 Lausanne
T 021 331 20 90
alexandra.antille@cseei.ch

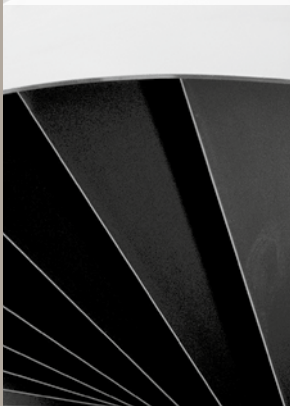
In Ticino

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

Ausschreibung



Publication / Annonce



Pubblicazione / Avviso



Höhere Fachprüfung Immobilitentreuhand 2015

Im August 2015 wird die Höhere Fachprüfung für Immobilitentreuhänderinnen und Immobilien-treuhänder durchgeführt. Die Prüfung erfolgt gemäss Prüfungsordnung und Wegleitung vom 25. April 2012.

- Daten:** 18. – 20. August 2015 (schriftlicher Teil)
24. - 28. August 2015 (mündlicher Teil)
- Prüfungsort:** Zürich und Kloten ZH
- Prüfungsgebühr:** CHF 3'700.–
- Anmeldeschluss:** 16. März 2015 (Poststempel)

Die ausführlichen Dokumentationen wie Prüfungsordnung, Wegleitung zur Anmeldung können auf der Homepage herunter geladen oder bei unten stehenden Adresse bezogen werden:

Neu erfolgt die Anmeldung via Online-Registration.
<http://www.sfpk.ch/pruefungen/treuhand.html>

L'examen professionnel supérieur d'administratrice / administrateur de biens immobiliers 2015

L'examen professionnel supérieur d'administratrice/administrateur de biens immobiliers aura lieu en août 2015. L'examen se déroule conformément au règlement d'examen et aux directives du 25 avril 2012.

- Dates:** 18 - 20 août 2015 (partie écrite)
24 - 28 août 2015 (partie orale)
- Lieu de l'examen:** Lausanne
- Taxe d'examen:** CHF 3'700.–
- Clôture des inscriptions:** Vendredi 16 mars 2015 (timbre postal)

L'intégralité des documents tels que le règlement, les directives et le formulaire d'inscription à l'examen peuvent être téléchargés sur la page internet : Nouveau: inscription en ligne : <http://www.sfpk.ch/fr/examens/administration-de-biens-immobiliers.html>

Esame professionale superiore per Fiduciari immobiliari 2015

Nel mese di agosto 2015 si terrà l'esame professionale superiore per Fiduciari immobiliari. L'esame avviene secondo il Regolamento e le Direttive emanate il 25 aprile 2012.

- Date dell'esame:** 18 - 20 agosto 2015 (scritto)
24 - 28 agosto 2015 (orale)
- Luogo dell'esame:** Zürich und Kloten ZH
- Tassa d'esame:** CHF 3'700.–
- Termine d'iscrizione:** Venerdì 16 marzo 2015 (timbro postale)

La documentazione dettagliata, il Regolamento, le Direttive per lo svolgimento dell'esame e il formulario d'iscrizione, possono essere scaricati dal sito : <http://www.sfpk.ch/it/esami/fiduciario-immobiliare.html>

Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Sekretariat SFPKIW | Puls 5, Giessereistrasse 18 | 8005 Zürich
Tel. 044 434 78 94 | Fax 044 434 78 99 | E-Mail info@sfpk.ch





REGIONALE LEHRGANGS-LEITUNGEN IN DEN SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

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

REGION AARGAU

Zuständig für Interessenten aus dem Kanton AG sowie angrenzende Fachschul- und Prüfungsregionen: SVIT-Ausbildungsregion Aargau SVIT Aargau
Fabienne Bangerter
Bahnhofstrasse 55
5001 Aarau
T 062 836 20 82
F 062 836 20 81
info@svit-aargau.ch

REGION BASEL

Zuständig für die Interessenten aus den Kantonen BS, BL, nach Basel orientierter Teil des Kantons SO, Fricktal:
SVIT Swiss Real Estate School
c/o SVIT beider Basel
Aeschenvorstadt 55
Postfach 610
4010 Basel
T 061 283 24 80
F 061 283 24 81
svit-basel@svit.ch

REGION BERN

Zuständig für Interessenten aus den Kantonen BE, bernorientierter Teil SO, deutschsprachige Gebiete VS und FR:
Feusi Bildungszentrum
Max-Daetwyler-Platz 1
3014 Bern
T 031 537 36 36
F 031 537 37 38
weiterbildung@feusi.ch

REGION OSTSCHWEIZ

SVIT Swiss Real Estate School
c/o Urs Kindler
Postfach 98
8590 Romanshorn
T 071 460 08 46
F 071 460 08 45
regionostschweiz@svit-sres.ch

REGION GRAUBÜNDEN

Regionale Lehrgangsleitung: Hans-Jörg Berger, Sekretariat:
Marlies Candrian
SVIT Graubünden
Bahnhofstrasse 8
7002 Chur
T 081 257 00 05
F 081 257 00 01
svit-graubuenden@svit.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

REGION SOLOTHURN

Zuständig für Interessenten aus dem Kanton SO, solothurnorientierter Teil BE
Feusi Bildungszentrum,
Sandmattstr. 1,
4500 Solothurn,
T 032 544 54 54,
F 032 544 54 55,
solothurn@feusi.ch

REGIONE TICINO

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

REGION ZENTRALSCHWEIZ

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

REGION ZÜRICH

Zuständig für Interessenten aus den Kantonen GL, 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-MÄNNISCHE GRUNDBILDUNG TREUHAND/IMMOBILIEN

Geschäftsstelle
Josefstrasse 53,
8005 Zürich
Tel. 043 333 36 65,
Fax. 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



Ausschreibung

Berufsprüfung Immobilienbewertung 2015

Anfang Mai 2015 wird die Berufsprüfung Immobilienbewertung 2015 durchgeführt. Die Prüfung erfolgt gemäss der Prüfungsordnung sowie gemäss der Wegleitung vom 25. April 2012.

- Prüfungsdatum:** Dienstag 5. Mai 2015 & Mittwoch 6. Mai 2015 (schriftlicher Teil)
Donnerstag 7. Mai 2015 & Freitag 8. Mai 2015 (mündlicher Teil)
- Prüfungsort:** Priora Business Center, 8302 Kloten
- Prüfungsgebühr:** CHF 3'200.-
- Anmeldeschluss:** Freitag, 6. Februar 2015 (Poststempel)

Die Anmeldung erfolgt über unsere Homepage. Die ausführlichen Dokumentationen, wie die Prüfungsordnung, die Wegleitung, die Prüfungsdaten sowie Anmeldeunterlagen können auf der Homepage unter www.sfpk.ch – Prüfungen – Bewertung eingesehen oder heruntergeladen werden.

Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Sekretariat SFPKIW | Puls 5, Giessereistrasse 18 | 8005 Zürich
Tel. 044 434 78 94 | Fax 044 434 78 99 | E-Mail info@sfpk.ch





Die Auwiesen Immobilien AG ist ein Dienstleistungsunternehmen im Bereich Immobilien mit über 80 Mitarbeitern. Sie bewirtschaftet sowohl Wohn- als auch Gewerbeimmobilien im Auftrag von Dritten. Das Facility Management mit eigenen Mitarbeitern für die Industrieliegenschaften ergänzt die Bewirtschaftungsaufgaben.

Für unseren Sitz in Winterthur suchen wir per sofort oder nach Vereinbarung eine/n selbständige/n

Immobilienbewirtschafter/in, Stv. Teamleitung Gewerbeliegenschaften und Industrie-Areale

Ihre Aufgabe

In dieser breit gefächerten Funktion bewirtschaften Sie ein anspruchsvolles Portefeuille von Areal- und Gewerbeliegenschaften nach anerkannten Grundsätzen der Immobilienbranche. Sie sind verantwortlich für die professionelle und partnerschaftliche Betreuung der Mieterschaft sowie die wirtschaftliche Gestaltung von Vermietung, Betrieb, Wartung, Unterhalt und Administration. Mit Ihrer Fachkompetenz beraten Sie die Auftraggeber bezüglich langfristiger Werterhaltung der Liegenschaften, Wert- und Ertragssteigerungen sowie Verbesserung der Rentabilität. Dank Ihrem soliden technischen Verständnis kennen Sie die baulichen Voraussetzungen für die unterschiedlichen Fabrikations- und Geschäftszwecke und sind in der Lage, tragfähige und resultatorientierte Lösungen aufzuzeigen und kleinere Projekte selbst zu begleiten oder durchzuführen. Unterstützt werden Sie in Ihren Aufgaben durch eine Assistenz, welche Ihnen direkt unterstellt ist. Zudem übernehmen Sie die Stellvertretung der Teamleitung.

Ihr Profil

Sie bringen eine technische oder kaufmännische Ausbildung sowie eine Weiterbildung zum Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis mit. Umfassende Erfahrungen in der Bewirtschaftung von Areal- und/oder Gewerbeliegenschaften sind Voraussetzungen für diese Stelle. Sie sind ein Organisationstalent, besitzen gute Kommunikationsfähigkeiten und zeichnen sich durch eine selbständige sowie effiziente Arbeitsweise aus. Sie überzeugen durch Verhandlungsgeschick, natürliches Durchsetzungsvermögen und einer ausgeprägten Kundenorientierung.

Wir bieten

Ein anspruchsvolles und interessantes Aufgabengebiet innerhalb eines professionellen und kollegialen Teams.

Interessiert? Dann freuen wir uns auf Ihre schriftliche Bewerbung (vorzugsweise per E-Mail).

Auwiesen Immobilien AG

Daniela Pfeifer, Leitung Human Resources
Klosterstrasse 17, 8406 Winterthur
Tel. 052 260 33 07, E-Mail personal@auwiesen.ch

Seit über 150 Jahren.

www.auwiesen.ch

Blick in die Kristallkugel

Am 35. Lunchgespräch der KUB führte Stefan Fahrländer die Gäste in die Welt der Immobilienindizes ein. Das sind für die Branche wichtige Informationsquellen, die in Kombination mit anderen Indizes einen Blick in die Zukunft ermöglichen.



Spannende Einblicke: Stefan Fahrländer referiert am Lunchgespräch über die Hintergründe der Immobilienindizes.

RETO WESTERMANN* •

INDIZES LIEFERN ANTWORTEN.

Steigen die Preise für Wohnbauten weiter, stagnieren oder sinken sie gar? Kaum eine Frage beschäftigt Bau- und Immobilienfachleute mehr als die künftige Entwicklung auf den Märkten – ist sie doch ein wichtiges Kriterium beim Entscheid, ob ein Projekt realisiert oder ein Objekt rechtzeitig abgestossen wird. Manch einer würde sich deshalb wünschen, er könnte einen aussagekräftigen Blick in die Kristallkugel werfen. Nur gibt es leider keine solche Kugel, dafür helfen aber die Indizes verschiedener Anbieter bei der Einschätzung der Entwicklung auf den Immobilienmärkten. Doch wie entstehen solche Indizes? Welche Aussagekraft haben sie? Und wie weit kann man damit in die Zukunft blicken? Antworten darauf lieferte am Lunchgespräch der Kammer unabhängiger Bauherrenberater vom 11. November Stefan Fahrländer.

EIN BLICK IN DIE ZUKUNFT IST MÖGLICH.

Fahrländer ist Mitinhaber

von Fahrländer Partner Raumentwicklung in Zürich und verfügt über langjährige Erfahrung im Bereich der Raum- und Immobilienanalyse. Um seine Arbeit zu erklären, machte er zuerst einen kurzen Exkurs zu zwei bekannten Indizes in der Schweiz: dem Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik (LIK) und dem Index der Konsumentenstimmung des Staatssekretariats für Wirtschaft (SECO). Ganz ähnlich wie die Funktion des LIK für die Konsumentenpreise sei diejenige des von seiner Firma erhobenen Transaktionspreisindex, schlug Stefan Fahrländer den Bogen zurück zum Immobilienmarkt: «Unser Index zeigt, in welchem Umfang ein Haushalt über einen Zeitraum hinweg seine Ausgaben nach oben oder unten anpassen muss, um eine identische Liegenschaft kaufen oder mieten zu können.» Um herauszufinden, wie sich die Ausgaben verändern, misst das Unternehmen quartalsweise die Preise von Liegenschaften in rund 5500 Gemeinden und Quartie-

ren der Schweiz. Diese Preise werden dann anhand der Bedeutung des jeweiligen Marktes gewichtet. Aus den ermittelten Zahlen können sowohl gesamtschweizerische Preisentwicklungen als auch solche für beliebige Regionen verglichen werden. Doch ist damit ein Blick in die Zukunft möglich? «Durch Kombination mit anderen Indizes und Prognosen, wie etwa jener für die allgemeine Entwicklung der Wirtschaft, können gewisse Aussagen zur Zukunft des Immobilienmarktes gemacht werden», beantwortete Stefan Fahrländer die im Raum stehende Frage.

GENAU HINSEHEN. Ebenso interessant für den Blick in die Zukunft sind aus seiner Sicht aber Stimmungsindizes analog zu demjenigen für Konsumentenstimmung des SECO. Um die Stimmung auf dem Immobilienmarkt in der Schweiz zu ermitteln, werden schon seit vielen Jahren Fachleute dazu befragt, wie sie die zurückliegende Entwicklung beurteilen und wie sie die Zukunft einschätzen. Fe-

derführend ist dabei seit 1981 der Hauseigentümergebietverband Schweiz. Er stellt jährlich 130 Experten 70 Fragen. Fahrländer Partner ergänzt die Ergebnisse seit 2008 durch eine halbjährliche Befragung mit zwölf Fragen an 650 Experten.

Nach den Ausführungen zu den Indizes zeigte Stefan Fahrländer, welche Grenzen solche Erhebungen haben und wo die Risiken liegen. Wichtig sei es, immer zu klären, was und wie gemessen werde und welches die Datengrundlage sei. «Je transparenter die Methodik beschrieben wird, desto einfacher lässt sich abschätzen, wie aussagekräftig ein Index ist.»

Fazit des Referates: Ob die Preise auf dem Immobilienmarkt steigen, stagnieren oder fallen, können Indizes nur bedingt voraussagen. Sie sind aber ein wichtiges Instrument, um Teilmärkte zu vergleichen oder langjährige Entwicklungen ablesen und eigene Schlüsse für die künftige Entwicklung ziehen zu können. ●

KUB-LUNCHGESPRÄCHE

Seit fünf Jahren lädt die Kammer unabhängiger Bauherrenberater vier Mal jährlich zum Lunchgespräch ein. Im Restaurant «Au Premier» im Zürcher Hauptbahnhof stellen Referentinnen und Referenten jeweils Interessantes aus ihrem Fachgebiet vor, gefolgt von einer kurzen Diskussion. Beim anschließenden Lunch bleibt genügend Zeit für einen Erfahrungsaustausch. Der Anlass dauert jeweils von 12 bis 14 Uhr. Die nächsten Termine sind:

- 10.03.2015
- 12.05.2015
- 30.06.2015
- 10.11.2015

Weitere Informationen auf www.kub.ch.



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

BESTELLFORMULAR

für ein Jahresabonnement der «Immobilia»

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

- Einzelabonnement CHF 68.–
 Ich besuche einen SVIT SRES-Lehrgang CHF 48.– Lehrgang: _____

Adressangaben

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



Firmen-Abo für 1 und mehr Mitarbeiter/innen*

Mit persönlicher Zustellung an folgende Adresse

- Grundpreis CHF 68.–
- weitere Adressen: CHF 38.–

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

* bei Firmen-Abo bitte Adresse für Mitarbeiter-Abo angeben.
Die Adressen können allenfalls auch per E-Mail an info@edruck.ch mitgeteilt werden.
E-Druck AG, Andreas Feurer, Lettenstrasse 21, 9016 St.Gallen
Preise inkl. 2.5% MWSt

Kongress- und Kulturzentrum Pontresina – Das Swiss Real Estate Forum mit Weitblick

► **Das höchstgelegene Kongresszentrum Europas zeichnet sich durch eine leistungsstarke und vielfältige Infrastruktur aus, welche höchsten Ansprüchen gerecht wird. Besucher der vergangenen Swiss Real Estate Forums sowie alle andere Gäste sind von der Flexibilität und der einzigartigen Lage des Kongress- und Kulturzentrums Pontresina gleichermaßen angetan.**

Ein grosser Plenarsaal, welcher Platz für 500 Personen aufweist, sieben Seminarräume und drei Foyers bieten den geeigneten Rahmen für Kongresse, Tagungen, Events aller Art sowie Bankette. Die imposante Pontresiner Gletscher- und Bergwelt liegt dem Kongress- und Kulturzentrum Pontresina zu Füssen. Deshalb ist die Aussicht von allen Räumlichkeiten schlicht phänomenal.

Pontresina ist die ideale Umgebung für Veranstaltungen, die einen möglichst geringen ökologischen Fussabdruck hinterlassen wollen. Das Kongress- und Kulturzentrum Pontresina wurde 2011 als erstes Kongresszentrum in der Schweiz für sein nachhaltiges Arbeiten mit dem Zertifikat «Sustainable Company» ausge-

zeichnet. Ein Unternehmen darf sich nur dann «Sustainable Company» nennen, wenn es sowohl im Bezug auf Energieeinsatz, Abfallvermeidung und Mobilität als auch in der Mitarbeiterverantwortung eine hervorragende Leistung erzielt. Die Betreibung des Kongresszentrums mit 100% Ökostrom und viele weitere Massnahmen beweisen die nachhaltige Verpflichtung, welche das Kongress- und Kulturzentrum Pontresina, auch aufgrund der herrlichen Lage inmitten einer phantastischen Bergwelt, eingegangen ist. Erst im Sommer dieses Jahres wurde das Kongresszentrum erfolgreich rezertifiziert.

Das Kongress- und Kulturzentrum Pontresina ist seit 2006 der Veranstaltungsort für das Swiss Real Estate Forum. Pontresina ist stolz darauf, eines der wichtigsten Wirtschafts-Events der Schweiz auch mit der Jubiläumsausgabe im Januar 2015 bei sich begrüssen zu dürfen.

► **WEITERE INFORMATIONEN**
Kongress- und Kulturzentrum
Pontresina
Via Maistra 133
7505 Pontresina



Das Kongress- und Kulturzentrum Pontresina von aussen. Die Natursteinfassade aus Soglio-Quarzit vermittelt die Kraft und Ursprünglichkeit der Berge. (Bild: Ralph Feiner)

Neue effiziente Luftentfeuchter

► **Ab Januar bietet die Krüger + Co. AG die neue KRA-Baureihe der Adsorptionstrocknungsgeräte an. Diese Entfeuchter überzeugen mit einer hohen Wasserentzugsleistung, die bei 3 – 6 Kilogramm pro Stunde liegt, sowie ihrem eleganten Design.**

Wer in Wasserwerken, Kühlhallen oder in der Nahrungsmittelindustrie arbeitet, weiss wie schwierig es ist, die Luftfeuchtigkeit auf einem konstant guten Wert zu halten. Wird das nicht erreicht, können Mobiliar und Gebäude Schaden nehmen. Bei Geräten im Dauerbetrieb bietet sich die Adsorptionstrocknung als effizienteste und günstigste Entfeuchtungsmethode an. Mit der neuen KRA-Baureihe bietet die Krüger + Co. AG nun eine neue, sehr effiziente Lösung im Kampf gegen zu hohe Feuchtigkeit.

ELEGANT IM DESIGN, EFFIZIENT IN DER LEISTUNG. Die KRA-Baureihe umfasst innovative, elegante und vielseitig verwendbare Luftentfeuchter mit einer Wasserentzugsleistung von 3 – 6 Kilogramm pro Stunde. Die Premium Linie

(P) sichert zudem sämtliche raum- und geräterelevante Daten. Die Basic Linie (B) umfasst eine minimierte Datenüberwachung.

Durch das elegante, rostfreie Edelstahlgehäuse in modernem Industriedesign sind die Krüger Allround-Luftentfeuchter auch an gut sichtbaren öffentlichen Plätzen installierbar.

KLEVER IN DER FUNKTION. Die Krüger-Geräte der Baureihe «Premium» verfügen zudem über eingebaute elektronische Überwachungs- und Kontrollressourcen. Dadurch passen sie ihre Leistung automatisch den geforderten Gegebenheiten an. Weitere Informationen über die KRA-Baureihe und die Geräte 450, 750, 950 B/P sind unter www.krueger.ch zu finden.

► **WEITERE INFORMATIONEN**
Krüger + Co. AG
Winterhaldenstr. 11, 9113 Degersheim
T 071 372 82 82
F 071 372 82 52
info@krueger.ch, www.krueger.ch



Die KRA Adsorptionstrocknungsgeräte überzeugen mit geringem Stromverbrauch und souveräner Leistung - überall wo eine hohe Luftfeuchtigkeit herrscht.

DIE VORTEILE DER KRA ADSORPTIONS-ENTFEUCHTER AUF EINEN BLICK

- hohe Entfeuchtungsleistung, 3 – 6 kg pro Stunde
- geringer Stromverbrauch
- zwei Geräte sind kombinierbar
- elegantes, modernes Design
- genaue Überwachung per Software
- standardisierte Heiz- und Kühlmodule
- geringer Schallpegel
- Einsatzbereich bei Temperaturen von -25 bis + 45°C

CorroSafe – Mit Mineralstoffen gegen Rost

Seit fast 20 Jahren sind korrosionsbeständige Leitungsmaterialien in der Schweiz Standard, doch ein grosser Teil der Gebäude verfügt immer noch über ältere Leitungen, welche durch die Verbreitung von Mischwasser häufig korrodiert werden. Der Grund für die Zunahme liegt häufig im sogenannten Kalk-Kohlensäure-Gleichgewicht begründet. Bei Mischwasser (d.h. einem «Mix» verschiedener Quellen), wie heute üblich, besteht ein Überschuss an freier Kohlensäure. Diese verhindert den Aufbau einer Kalkschuttschicht und greift die Zinkschicht an. An Orten, wo die Zinkschicht zerstört ist, kommt es zu Korrosion und somit zu Rost im Wasser.

Sanierungen erfolgen durch einen Totalersatz der Leitungen oder durch eine Auskleidung der Rohre z.B. mit Epoxidharz. In beiden Fällen handelt es sich um eine kostspielige Angelegenheit. Doch es gibt eine viel günstigere Alternative in

Form einer Mineralstoffdosierung. Das natürliche Mineral Natriumsilikat (im Volksmund bekannt als «Wasserglas») wird dabei über eine Dosierpumpe in geringen Mengen dem Wasser zugesetzt und baut langsam einen Schutzfilm über die Leitungswandung auf. Die verwendeten Wirkstoffe sind vom Bundesamt für Gesundheit zugelassen. Da Trinkwasser der Lebensmittelverordnung untersteht, sind die Höchstkonzentrationen gesetzlich geregelt und somit für den Menschen unbedenklich. Deshalb sind regelmässige Kontrollintervalle der Dosieranlage erforderlich.

Bei der CorroSafe Mietvariante von Atlis handelt es sich um eine Komplettlösung: Die regelmässige Kontrolle der Anlage inklusive der Lieferung der Mineralstoffe und Analyse des Wassers sind im Mietpreis enthalten. Dadurch ist eine optimale Funktion der Dosierstation verbunden mit einer laufend kontrollierten Wasserqualität garantiert. Eine Investition ist nur für die Montage notwendig,

die übrigen Kosten werden mit der Miete in Rechnung gestellt. Dadurch eignet sich CorroSafe auch sehr gut für grössere Liegenschaften, bevor eine komplette Sanierung der Leitungen ins Auge gefasst werden muss.

WEITERE INFORMATIONEN
Atlis AG
Schlössliweg 2-6
4500 Solothurn
+41 (32) 628 28 00
info@atlis.ch



verkalkte und verrostete Rohre



Verluste vermeidet man online.

Dank Bonitäts- und Wirtschaftsauskünften wissen Sie immer, mit wem Sie es zu tun haben. Sie erkennen Risiken, bevor sie überhaupt entstehen. Sie vermeiden Verluste. Doch das ist nur eine kleine Auswahl der Vorteile von CrediWEB – mehr erfahren Sie auf www.crediweb.ch.



+ 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




Creditreform
GEMEINSAM GEGEN VERLUSTE.

Bauen für Mensch und Umwelt mit der Ernst Schweizer AG

Schweizer zeigt energieeffiziente Produkte für die nachhaltige Bauweise

► **Hedingen, 11. November 2014. An der kommenden Bau in München, vom 19. bis 24. Januar 2015, präsentiert die Ernst Schweizer AG in der Halle C2, Stand 501, eine vielfältige Palette von nachhaltigen Lösungen und energieeffizienten Produkten.**

Die Holz/Metall-Systeme Meko von Schweizer überzeugen seit Jahren durch ihre Funktionalität, Ästhetik und Qualität. Der Trend nach grossflächigen Schiebetüren hält weiterhin an. Mit der ästhetischen, leicht bedienbaren Schiebetür ST DRIVE in Holz/Metall von Meko, die neu bis zu einer Grösse von 5,0 x 2,67 Meter erhältlich ist, antwortet Schweizer darauf. Der elektrische Schiebetürantrieb DRIVE ist vollverdeckt im Unterlagsboden versenkt. Neu ergänzen eine Rampe, eine flache Schwelle und eine Entwässerungsschiene das Angebot. Damit wird völlige Barrierefreiheit realisierbar. Das Fenster- und Fassadensystem Meko 32 ist ausserordentlich variantenreich, wovon man sich am Stand persönlich überzeugen kann. Die meisten Produkte sind Passivhaus-zertifiziert. Das gesamte Holz/Metall-System ist in 36 Standardfarben verfügbar. Das neue Farbkonzept umfasst die beliebtesten, hochwertigen Standardfarben in RAL beziehungsweise NCS. Die hochwertigsten und tiefmatten Pulverlacke sind vom Institut Bauen und Umwelt (IBU-D) zertifiziert, garantieren eine langdauernde Farb- und Glanzstabilität und sind wenig kratzanfällig. Dank der Konzentration auf 36 Vorzugsfarben

können die Farben ökologisch produziert und schnell geliefert werden.

SCHWEIZER ZEIGT INNOVATIVE LÖSUNGEN FÜR BRIEFKÄSTEN. In Zeiten des rasant wachsenden Versand- und Online-Handels ist die intelligente Paketbox plus von Schweizer die Lösung für empfängerunabhängige Lieferungen bis vor die Haustür. Gemeinsam mit der René Koch AG, dem Schweizer Marktführer für Sonnerie- und Türsprechanlagen sowie Partner der deutschen TCS TürControlSysteme AG, wurde die intelligente Paketbox plus entwickelt. Sie besteht aus Briefkästen, Paketboxen und Infoterminal und macht es möglich, dass Warenlieferungen von jedem Zusteller rund um die Uhr unabhängig von der Anwesenheit des Empfängers an der Zieladresse abgeliefert werden können. Wie leicht das geht, kann am Stand von Schweizer ausprobiert werden.

Neu im Briefkasten-Sortiment von Schweizer ist zudem die Profiltür aus stranggepresstem Aluminium. Sie kann dank des modularen Aufbaus der Briefkästen auch in bestehende Anlagen eingebaut werden. Die anodisierte Oberfläche macht den Designklassiker zur eleganten Lösung für moderne Architektur.

► **WEITERE INFORMATIONEN**
Ernst Schweizer AG, Metallbau
Bahnhofplatz 11
8908 Hedingen
www.schweizer-metallbau.ch

Die Ernst Schweizer AG ist ein führendes Unternehmen der Baubranche in der Schweiz. Sie engagiert sich seit über dreissig Jahren für ökologisches Bauen und nachhaltige Unternehmensführung. Schweizer ist ein wichtiger Lieferant von energieeffizienten und Minergie®-tauglichen Produkten und von Systemen zur Nutzung der Sonnenenergie. Firmensitz ist Hedingen, weitere Produktionsstandorte befinden sich in Affoltern a. A. und Hausen a. A., Möhlin und St. Gallen. Seit 2013 ergänzt die DOMA Solartechnik GmbH in Satteins (Österreich) das Sortiment mit Dach- und Fassaden-Grosskollektoren und Photovoltaik-Systemen.

Das Familienunternehmen beschäftigt 611 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon sind 46 Lernende (per 31.12.2013). Der Umsatz wird in den vier Geschäftsbereichen Fassaden, Holz/Metall-Systeme, Fenster und Briefkästen sowie Sonnenenergie-Systeme erwirtschaftet. www.schweizer-metallbau.ch

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



Die intelligente Paketbox plus ist kinderleicht zu bedienen, bequem für Zulieferer und Empfängerinnen und Empfänger von Paketpost sowie eine Aufwertung für die Liegenschaft.



Die hochwertige Farbpalette gliedert sich in vier Gruppen: RAL/NCS Grau, RAL/NCS Bund- und Brauntöne, Metallisé und DURAxal, ein spezieller Ersatz für anodisierte Oberflächen.

Kombination Solaranlage mit Energiespeicher und Gas-Brennwertsystem Energiesparendes und effizientes Heizsystem von Weishaupt AG

► **Die Gemeinde Ebikon ist mit rund 10 000 Einwohnern eine bedeutende Vorortsgemeinde der Stadt Luzern und wird als natur- und zentrumsnahen Wohnort mit moderner Infrastruktur von den Bewohnern sehr geschätzt.**

Letztens wurde eine neue und zeitgemässe Wohnungsüberbauung mit insgesamt zehn Eigentumswohnungen an der Zentralstrasse direkt bei Ortseingang Ebikon geschaffen. Als dabei nach einem passenden Heizsystem gesucht wurde, wurde auf eine energiesparende und effiziente Möglichkeit besonderen Wert gelegt.

Die Firma Bamaplan GmbH war als Bauherren Vertretung für die Bauleitung verantwortlich. Man hat sich mit dem lokalen Heizungsinstallateur in Verbindung gesetzt und sich nach einem effektiven und passenden System für die Beheizung des Gebäudes sowie Warmwasseraufbereitung informiert. Nach Abwägung aller Vor- sowie Nachteile fiel der Entscheid schlussendlich auf ein Solarsystem für die Aufbereitung des Brauchwarmwassers in Zusammenspiel mit einem Energiespeicher, sowie ein Gas-Brennwertgerät kondensierend für die Beheizung des Gebäudes.

WEISHAUPT ÜBERZEUGT MIT SEINEN PRODUKTEN ALS KOMPLETTLÖSUNG. Bei der Auswahl des Heizungslieferanten und -hersteller wurden alle Faktoren wie Preis- /Leistungsverhältnis, Qualität, Zuverlässigkeit sowie Service beurteilt. Letzten Endes wurde zu Gunsten der Weishaupt-Systemlösungen entschieden. Das technische Konzept mit den hydraulisch- und regeltechnisch abgestimmten Komponenten überzeugte in jeder Hinsicht. Auch bei der Installation überzeugte die einfache, zeiteinsparende Montage der Solarkollektoren und anschlussfertigen Systemkomponenten den Installateur. Durch die maschinell vormontierten Serto-

Verschraubungen sind die Kollektoren schnell montiert und es braucht keine Gummi- bzw. O-Ringe zur Abdichtung der Verbindungen. Ebenfalls verkürzt die Torx-Schraubköpfe die Montage der Kollektoren, die Kompensatoren zwischen den Kollektoren gleichen die Ausdehnung optimal aus.

GEWÄHLT WURDE EINE THERMISCHE SOLARANLAGE. Solarkollektoren von Weishaupt eignen sich ideal zur Ergänzung von Öl- oder Gas-Brennwertsystemen. Bei dieser Anlage wurde eine Kombination mit einem wandhängenden Gas-Brennwertgerät mit einem Wirkungsgrad von 99,2% bezogen auf den Brennwert gewählt. Das Weishaupt Gas-Brennwertsystem nutzt durch tiefe Abgastemperaturen nahezu den vollen Energiegehalt des Brennstoffs und wandelt ihn effizient in Wärme um. Die Energie, die bei älteren Heizsystemen über die Abgase verloren geht, nutzt das Brennwertgerät und steigert damit den Norm-Nutzungsgrad im Vergleich zu Niedertemperatursystemen von etwas über 90% auf 99,2%. Die gewählte Wandmontage spart Platz und kann überall im Haus erfolgen. Durch die vielen Abgaskomponenten kann die Geräteanordnung flexibel erfolgen, beispielsweise im Dachgeschoss mit einer speziellen Abgasführung ohne klassischen Schornstein.

Zur Erwärmung des Trinkwassers werden in Ebikon zwei Weishaupt Energiespeicher WES eingesetzt. Weishaupt Energiespeicher WES sammeln, schichten und verteilen produzierte Wärme nach ökonomischen Grundsätzen. So wird kostenlose Solarwärme prinzipiell in den obersten Bereich des WES eingeschichtet und bedarfsorientiert mit absolutem Vorrang genutzt. Mit zwei Energiespeichern mit einem Volumen von insgesamt 1'820 Liter (910 Liter pro Speicher) können alle Haushalte problemlos mit genügend Warmwasser versorgt werden. Die Bewohner schätzen den Komfort sehr, welcher mit dieser

Kombination weitgehend gewährleistet werden kann. Auch bei geringer Sonneneinstrahlung ist die Warmwasseraufbereitung stets konstant und beeinträchtigt die Leistung in keiner Weise.

BIS ZU 30% EINSPARUNG DES JAHRESBRENNSTOFF-VERBRAUCHS. Bei der Auswahl der Solaranlage musste aufgrund der baulichen Gegebenheiten des Gebäudes ein Flachdach-System gewählt werden. Flachdachkollektoren können auf befestigten, ebenen Flächen montiert werden. Mit vormontierten Ständern aus Aluminium werden die Kollektoren im idealen Winkel zur Sonneneinstrahlung ausgerichtet. Die Kollektoren sind robust und wetterfest. Mit den speziellen Kompensatoren bei der Kollektorverbindung wird eine lange Nutzungsdauer und zuverlässigen Betrieb vorausgesetzt. Der geschweisste Alu-Rahmen ist mit dem Solarglas dauerelastisch verklebt. Der hochselektiv

beschichtete Absorber macht auch diffuses Sonnenlicht noch nutzbar. Bis zu 30% des Jahres-Brennstoff-Verbrauchs können mit einer Kombination Heizungsunterstützung/Trinkwassererwärmung eingespart werden.

Energiespeicher und Solaranlagen von Weishaupt leisten wesentliche Beiträge zur Reduzierung von Heizkosten und Schadstoffen. Ihre Anschaffung macht sich, in Anbetracht steigender Energiekosten, in absehbarer Zeit bezahlt. Somit wurde mit dieser Lösung für alle Beteiligten eine wertvolle Investition getätigt.

► WEITERE INFORMATIONEN

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



An den Winter denken und Handläufe nachrüsten

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

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

FEHLENDE HANDLÄUFE. Mangel an Aussentreppen kann sein, schräge oder unebene Stufen, fehlende Handläufe, unzureichende Beleuchtung. Vor allem fehlen oftmals an Aussentreppen die Handläufe. Handläufe sind ab 5 Stufen für alle Treppen notwendig, bei breiteren Treppen sind sogar Handläufe auf beiden Seiten vorgeschrieben. In Gebäuden wo mit der Anwesenheit von älteren und behinderten Menschen zu rechnen ist, sogar beidseitig und bereits ab 2 Stufen. Handläufe im Freien sollen aus handwarmen Material bestehen, durchlaufend sein, und mind. 30 cm waagrecht über die letzte Stufe führen. Vorteilhaft ist ein handwarmes Material, z.B. Aluminium mit Laminat. Chromstahl-Handläufe sind im Winter sehr kalt und aufgrund der Wärmeleitfähigkeit im Sommer sehr heiss, daher ist der Alu-Handlauf besser für Handläufe geeignet. Wenn Sie nachrüsten und Ihre Treppen sicherer machen, werden es Ihnen ihre Mieter, die Mitglieder der Genossenschaft oder die Wohnungseigentümer danken, denn auch der Besuch, der Postbote, unsere Gäste freuen sich an einer sichereren Treppe. Und Sie müssen später nicht von der Versicherung hören, dass diese den Versicherungsschutz ablehnt, weil gesetzliche Vorgaben nicht eingehalten wurden.

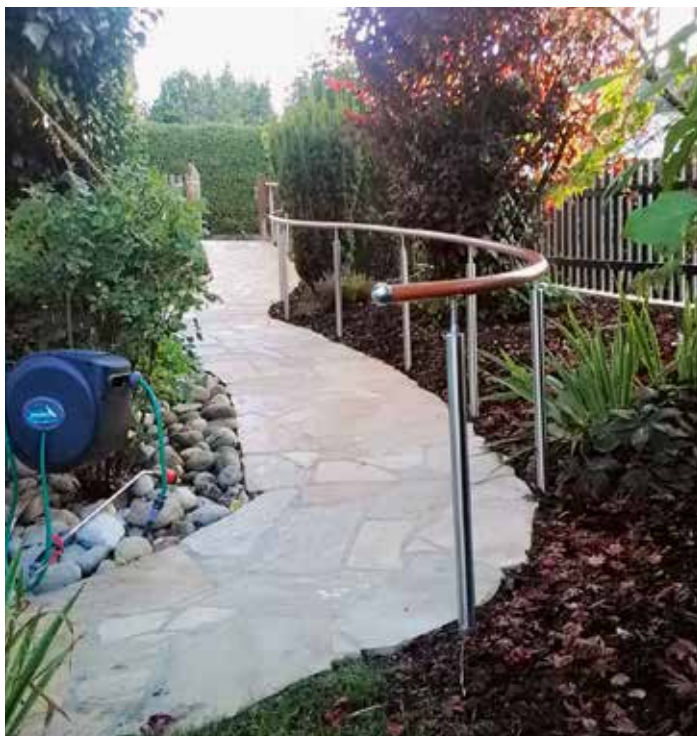
☛ **WEITERE INFORMATIONEN:**
Flexo-Handlauf
Seenerstrasse 201
8405 Winterthur
Telefon 052 534 41 31
www.flexo-handlauf.ch



Geschwungener Handlauf aus handwarmen Aluminium auf Chromstahl-Stützen.



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



Auch Gehwege im privaten Grundstück sind durch Handläufe sicher – vor allem im Winter.

Neubau – CAFM-Strategie von Anfang an nachhaltig!

Dem Bauherrn oder Investor ist allgemein bekannt, dass Gebäudeinformations- und Management-Systeme einen beachtlichen Nutzen bringen. Oft wissen sie aber nicht, dass die Nachhaltigkeit einer Managementlösung beim baubegleitenden Aufbau liegt.

SO FUNKTIONIERT ES BEI ETWA 98% DER NEUBAUTEN! Das Bauvorhaben der Bauherrschaft A ist erfolgreich beendet. Während der Planungs- und Bauphase wurde mit allen Mitteln versucht, die Erstellungskosten möglichst tief zu halten. Da dachte niemand an einen planungs- und baubegleitenden Aufbau einer Gebäudemanagement-Lösung. Die Immobilie geht in den Betrieb über und die für eine nachhaltige und effiziente Immobilienbewirtschaftung relevanten Daten, wie aktuelle CAD Pläne, Anlagelisten und Wartungsinformationen fehlen und müssen oft mit viel Aufwand zusammengesucht werden. Dies trifft oft auch für die vielen Themenbereiche um die Sicherheit zu. Reinigungsfirmen erstellen eigene Flächenmanagementlösungen zur Dokumentation ihres Leistungsauftrages oder zur Bindung des Auftraggebers, etc.

WIE LÖSEN ES DIE ERFOLGREICHEREN 2% DER BAUHERRN? Im Gegensatz zur Bauherrschaft A denkt der professionelle Bauherr / Investor B schon sehr früh an die spätere Bewirtschaftungslösung. Er beginnt mit dem Aufbau schon während der Planungs- und Bauphase. Dabei profitiert er von den Möglichkeiten die ihm das Web-Portal CAMPOS bietet, das eigentlich eine praktikable BIM-Lösung ist. Der wohl entscheidendste Erfolgsfaktor für das Gelingen liegt in der Abgabe einer einfach umsetzbaren CAD/CAFM-Richtlinie an den Architekten und die Planer. Eine Anleitung, wie die CAD Plandaten nach gängigen CH-Standards strukturiert aufzubauen sind. Die Richtlinie beschreibt u.a. auf welchen Layern/Ebenen welche Gewerke abgebildet werden, wie die Raumnummern aufgebaut und die Räume zu definieren sind. Der Vorteil liegt darin, dass die so erstell-

ten Pläne weitgehend automatisiert auf das Portal CAMPOS hochgeladen, gehostet und übersichtlich visualisiert werden können. Das besprochene Thema hat nichts mit «Planungs- und baubegleitendes Facility Management pbFM» zu tun, unterstützt aber deren Prozesse optimal.

WIESO BRINGT DER ZUGRIFF ÜBER DAS WEB NUTZEN? Wer immer die entsprechende Berechtigung hat, kann mit jedem beliebigen Browser über das Internet auf die ihm zugewiesenen Pläne und die hinterlegten Dokumente und Informationen zugreifen, diese auswerten, ergänzen oder ausdrucken. Auf diese Art entsteht eine ideale Oberfläche für die Kommunikation zwischen dem Architekten und Bauherrn. So können schon in einer frühen Phase die Raumblätter gemeinsam über CAMPOS erstellt werden. Das Baumanagement und die Bauherrenberater sehen in dieser Lösung gar ein ideales Führungstool.

VISION ODER REALITÄT? Innovative Drittdienstleister wie Kaba, Hälz FM, Brüttsch Elektronik, Enzler, BSW, Secusuisse und weitere nutzen die Lösung CAMPOS für die Bereiche Zutritt, Schliessung, Türenengineering, Anlagenbewirtschaftung und Unterhalt, Reinigung, etc., jeder über eigene Layer auf dem Basisplan, direkt im Web. Das Flächenmanagement ist das eigentliche Hauptwerkzeug und wird schon von vielen während der Planungs- und Bauphase für Ausmassarbeiten genutzt. Während dem späteren Betrieb ist dieses starke Tool dann die Basis für das Mietmanagement und für unterschied-

lichste freie Flächenthemen. Feuerwehreinsatz-, Brandschutz- und Fluchtwegpläne können ebenfalls von der Bauherrenseite oder von Drittdienstleistern direkt über die CAMPOS-Lösung erstellt und bei Bedarf einfach mutiert und aktualisiert ausgedruckt werden. Was ist einfacher und übersichtlicher als auf der Planbasis von CAMPOS die Ausschreibung für die Anlagenbewirtschaftung und Reinigung zu erstellen? Alle Anbieter erhalten den Zugriff auf ihren Themenbereich und können auf der gleichen visuellen Basis ihre Leistungen anbieten. Es sind auch grosse Einsparungen bei der Erstvermietung und beim Verkauf von Immobilien möglich. Wurden früher separate Verkaufs- und Vermietungspläne gezeichnet sind diese heute ein Teil aus dem Flächenmanagement und können direkt auf Vermietungsportale geladen werden.

MEHR ALS EIN DRITTEL GÜNSTIGER: Auf eine bisher einmalige Art werden alle für die Bewirtschaftung entscheidenden Informationen aus den unterschiedlichsten Bereichen schon während dem Planungs- und Bauprozess kontinuierlich zu einem professionellen Immobilienmanagement aufgebaut. Und wenn die Planer die Pläne nach der ICFM CAD/CAFM-Richtlinie zeichnen – was für sie in der Regel kein zusätzlicher Aufwand bedeutet – sind die Investitionskosten mehr als einen Drittel günstiger als bei einem nachträglichen Aufbau. Dass die zur Immobilie gehörenden Daten beim Bauherrn bleiben und er die Lösung seinem Bewirtschafter, dem Mieter oder

Hauswart über den ganzen Lebenszyklus der Immobilie zur Verfügung stellen kann ist ein weiterer einzigartiger Vorteil von CAMPOS.

WEITERE INFORMATIONEN

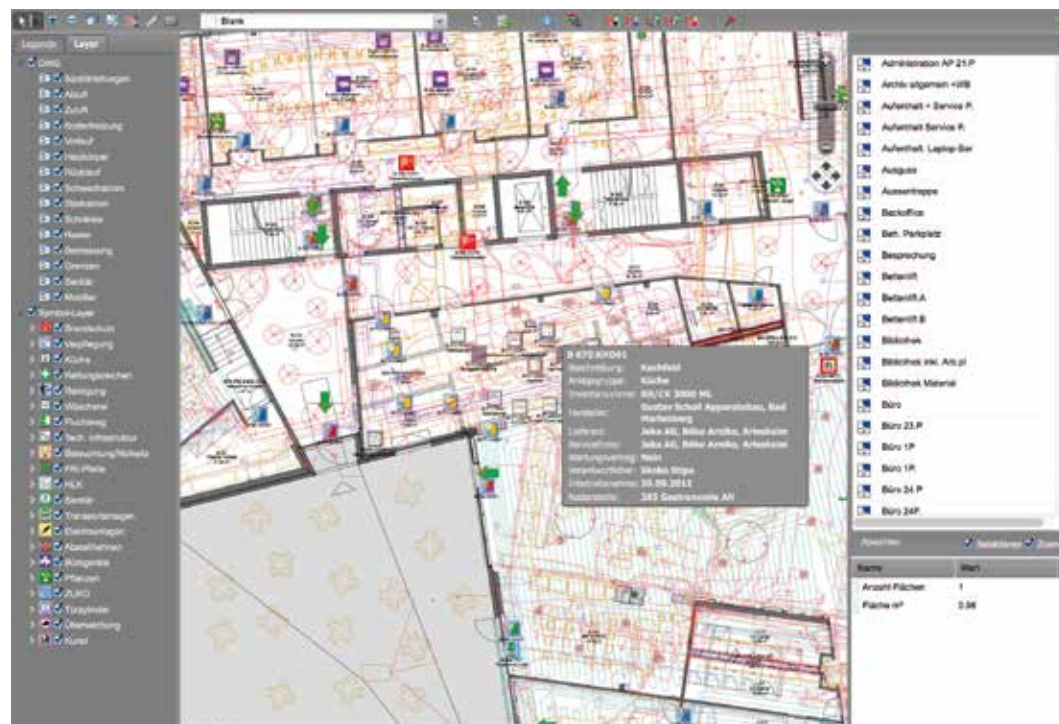


ICFM AG
Birmensdorferstrasse 87
8902 Urdorf
www.campos.ch
info@icfm.ch
Tel. 41 (0)43 344 12 40

Was ist CAMPOS? CAMPOS ist eine seit 10 Jahren bewährte webbasierte CAFM-Lösung aus dem Hause ICFM AG in Urdorf. Unter einem Dach arbeitet ein Team von Architekten, Informatiker, Software-Entwickler, CAD-Dienstleister sowie der Verkaufs- und Beratungsbereich. Über 10 000 Immobilien im In- und Ausland werden auf diesem Portal gehostet und bewirtschaftet. Schnittstellen z.B. zu SAP, REM, Rimo, ImmoPaq, etc. werden an die Bedürfnisse des Kunden angepasst oder Inhouse entwickelt und erweitern den Leistungsumfang mit Drittlösungen. Wer hinter dieser einfach bedienbaren Lösung auch ein einfaches Pricing vermutet, hat recht. Neben einer einmaligen Initialisierungsgebühr wird jährlich ein Betrag pro Immobilie fällig. Dies unabhängig von der Anzahl Anwender.



Mobile Anwendung bringt Mehrnutzen: Ereignisse, Anfragen, Entscheide, Aufträge, Mängelanzeigen etc. können einfach kommuniziert und dokumentiert werden.



Während dem Bauprozess laufend aktuell: Der einheitliche Planaufbau macht es möglich. Jedes Gewerk kann einzeln oder gemeinsam mit anderen zugeschaltet werden. Symbole für Geräte und Anlagen können direkt über das Web gesetzt, mutiert und mit den für die Bewirtschaftung notwendigen Angaben versehen werden.

A-I

▶ ABFALLBEHÄLTER & BÄNKE

_GTSM_Maggingen AG_
 Parkmobiliar und Ordnung & Entsorgung
 Grosssäckerstrasse 27
 8105 Regensdorf
 Tel. 044 461 11 30
 Fax. 044 461 12 48
 info@gtsm.ch
 www.gtsm.ch

▶ ABLAUFENTSTOPFUNG

Ablauf verstopft?
24h Service
0800 678 800

www.isskanal.ch

- Kanalreinigung
- TV-Inspektion
- Grabenlose Sanierung

ISS KANAL SERVICES

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

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

RohrMax AG – schweizweit
24h-Service 0848 852 856

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



▶ BAUMPFLEGE

baumART

Pflege und Diagnose für den Baum

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

Baumart Luzern GmbH
 6004 Luzern T 041 410 83 63

info@baumart.ch
www.baumpflege-baumart.ch

▶ BEWEISSICHERUNG

STEIGER BAUCONTROL AG
 Schadenmanagement Baummissionenüberwachung

Rissprotokolle St. Karlstrasse 12
 Nivellements Postfach 7856
 6000 Luzern 7
 Kostenanalysen Tel.041 249 93 93
 Erschütterungsmessungen Fax 041 249 93 94
 mail@baucontrol.ch
 www.baucontrol.ch
 Pfahlprüfungen Mitglied SIA / USIC



▶ DACHFENSTER

VELUX®

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

▶ ELEKTROKONTROLLEN

certum
 Elektrokontrolle und Beratung

Certum Sicherheit AG, Überlandstr. 2,
 8953 Dietikon, Telefon 058 359 59 61
 Unsere weiteren Geschäftsstellen:
 Bremgarten AG, Freienbach,
 Lenzburg, Rheinfelden, Schaffhausen,
 Seuzach, Untersiggenthal, Wädenswil,
 Wetzikon und Zürich



▶ FUSSBODENHEIZUNG / INNENSANIERUNG UND ZUSTANDSANALYSEN



Innensanieren statt herausreißen

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



...von den Erfindern der Rohrsanierung im Gebäude

Naef GROUP
 Wolleraustrasse 41
 8807 Freienbach (SZ)
 Tel.: 044 786 79 00
 Fax: 044 786 79 10
 info@naef-group.com
 www.hat-system.com

▶ HAUSTECHNIK



DOMOTEC AG
 Wärmepumpen, Heizkessel für Pellets,
 Stückholz, Gas oder Öl, Solarunterstützung,
 Heizöllagerungen, Kaminsysteme,
 Kalkschutzgeräte, Wassererwärmer

Lindengutstrasse
 4663 Aarburg
 Tel. 062 787 87 87
 Fax 062 787 87 00
www.domotec.ch, info@domotec.ch

▶ HAUSWARTUNGEN



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

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

▶ IMMOBILIEN TEMPORÄR / PERMANENT



Flexible Bauten aus Schweizer Produktion.

DM Bau AG
 Wiesenstrasse 1
 9463 Oberriet
 Tel. 071 763 70 20
 Fax 071 763 70 25
 info@dm-bau.ch
 www.dm-bau.ch

Verkaufsbüro:
 Lischmatt 7, 4624 Härkingen

▶ IMMOBILIENMARKT



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

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



Ihre Vermarktungsplattform:
www.myhomegate.ch

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

▶ IMMOBILIENPORTFOLIO-ANALYSE SYSTEM



Software für das Immobilien- und Risikomanagement

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

I-L

IMMOBILIENSFTWARE



Ihr Vertriebspartner für
ABA IMMO
abacus business software

Aandarta AG
Alte Winterthurerstrasse 14
CH-8304 Wallisellen

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

welcome@aandarta.ch
www.aandarta.ch



Effektives Immobilien-Management

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



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

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



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

fidevision
Betriebswirtschaftliche Lösungen

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

Ihr Vertriebspartner für
ABA IMMO
abacus business software

IMMOMIG
Software, Website & Portal

Lösung für Vermarktung,
Überbauungen, Ferienwohnungen
und Ihr eigenes Netzwerk

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

InterDialog
SOFTWARE AG

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

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



MOR! LIVIS
Das Immobilien- und
Liegenchaftsverwaltungssystem

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



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

www.OSALIS.ch
Your property management guide

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

Entdecken Sie
die Software auf
www.osalis.ch



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



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



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

L-Z

▶ LICHT-, SONNEN- UND WETTERSCHUTZ AM GEBÄUDE

RENOVA  ROLL

RENOVA ROLL AG
Weberrütistrasse 1
8833 Samstagern
Tel. 044 787 30 50
Fax 044 787 30 59
info@renova-roll.ch
www.renova-roll.ch

▶ OELTANKANZEIGE

MARAG FLOW & GASTECH AG
Rauracherweg 3
4132 Muttenz

www.oeltankanzeige.ch
info@marag.ch

▶ PARKMOBILIAR



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

▶ RENOVATIONSFENSTER



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

4B
an der Ron 7
6281 Hochdorf

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

▶ SCHIMMELPILZBEKÄMPFUNG



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

▶ SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG



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

▶ SPIELPLATZGERÄTE



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

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



bimbo
macht spass 

Planung
Produktion
Wartung
Reparaturen

HINNEN Spielplatzgeräte AG
6055 Alpnach - T 041 672 91 11 - bimbo.ch



Oeko-Handels AG
Spielgeräte & Parkmobiliar
Riedmühlestrasse 23
CH-8545 Rickenbach Sulz
Tel. +41 (0)52 337 08 55
Fax +41 (0)52 337 08 65
info@oeko-handels.ch
www.oeko-handels.ch

▶ WASSERSCHADENSANIERUNG BAUTROCKNUNG



Trocknen, Entfeuchten, Schützen

LUNOR, G. KULL AG
Entfeuchtungs-Systeme

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

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



alles trocken

Vogelaustrasse 40, 8953 Dietikon
Tel.: 044 744 71 71, Fax 044 744 71 72
info@roth-kippe.ch, www.roth-kippe.ch

Produkte	Dienstleistungen
Wäschetrockner	Bauaustrocknungen
Luftentfeuchter	Winterbauheizung
Klimageräte	Wasserschadensanierung



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

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

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

▶ TREPPEN-HANDLÄUFE



Flexo
Innovative Handlauf-Systeme

Sichere Handläufe innen und aussen



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

▶ WELLNESS-ANLAGEN

Fitness-Partner AG
Blumenastr. 4
9410 Heiden
T 071 891 39 39
F 071 891 49 32
info@fitness-partner.ch
www.fitness-partner.ch



MY SAUNA AND SPA

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

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



kuingsauna
SWISS MADE

Organe und Mitgliederorganisationen

www.svit.ch



GESCHÄFTSLEITUNG SVIT SCHWEIZ

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

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

Ressort Finanzen:

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

Ressort Aus- und Weiterbildung:

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

Ressort Mitglieder-Service & Marketing:

Stephan Wegelin, Marketing & Communication, Rythenbergstrasse 166, 8400 Winterthur
stephan.wegelin@stephanwegelin.ch

Ressort Recht & Politik:

Andreas Dürr, Battagay Dürr Wagner AG, Heuberg 7, 4001 Basel,
andreas.duerr@bdwlaw.ch

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

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

SCHIEDSGERICHT DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Sekretariat: Heuberg 7, Postfach 2032, 4001 Basel, T 061 225 03 03,
info@svit-schiedsgericht.ch
www.svit-schiedsgericht.ch

SVIT AARGAU

Sekretariat: Bahnhofstr. 55, 5001 Aarau, T 062 836 20 82,
info@svit-aargau.ch

SVIT BEIDER BASEL

Sekretariat: Christine Gerber-Sommerer, Aeschenvorstadt 55, Postfach 610, 4010 Basel
T 061 283 24 80, svit-basel@svit.ch

SVIT BERN

Sekretariat: SVIT Bern, Thunstrasse 9, Postfach, 3000 Bern 6
T 031 378 55 00, svit-bern@svit.ch

SVIT GRAUBÜNDEN

Sekretariat: Hans-Jörg Berger, Berger Immobilien Treuhand AG, Bahnhofstrasse 8, Postfach 102, 7002 Chur, T 081 257 00 05,
svit-graubuenden@svit.ch

SVIT OSTSCHWEIZ

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

Drucksachenversand: Priska Künzli, Zoller & Partner AG, T 071 929 50 50,
svit-ostschweiz@svit.ch

SVIT ROMANDIE

Sekretariat: Avenue Mon-Repos 14, 1005 Lausanne, T 021 331 20 95
info@svit-romandie.ch

SVIT SOLOTHURN

Präsident & Sekretariat: Hans Peter Merz, Aare Immobilien Hans Peter Merz GmbH, Bleichenbergstrasse 15, 4528 Zuchwil, T 032 685 05 05,
info@aareimmobilien.ch

SVIT TICINO

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

SVIT ZENTRALSCHWEIZ

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

SVIT ZÜRICH

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

KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER KUB

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

SCHWEIZ. SCHÄTZUNGS-EXPERTENKAMMER SEK

Präsident und Geschäftsstelle:
Dr. David Hersberger, Schützenweg 34, 4123 Allschwil, T 061 301 88 01,
sek-svit@svit.ch, www.sek-svit.ch

SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER SMK

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

SVIT FM SCHWEIZ

Sekretariat: St. Jakob-Strasse 54, 4052 Basel, T 061 377 95 00,
kammer-fm@svit.ch

FACHKAMMER STWE SVIT

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

SVIT SCHWEIZ

Exekutivrat

18.03.15 Sitzung
18.06.15 Sitzung
11.09.15 Sitzung
20./21.11.15 Klausur

SVIT Plenum

18./19.06.15 Zürich

Swiss Real Estate Campus

18.-20.10.15 Pontresina

SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

Aargau

-

Basel

05.05.15 Generalversammlung
04.12.15 SVIT Niggi-Näggi

Bern

05.-08.03. Eigenheimmesse Bern
18.06.15 Frühjahresanlass
10.09.15 Generalversammlung
04.-05.11. SVIT Bern Immobilientage

Romandie

05.02.15 Déjeuner des membres
05.03.15 Déjeuner des membres
02.04.15 Déjeuner des membres
22.04.15 Présentation du SVIT Romandie aux lauréats des brevets 2014
07.05.15 Déjeuner des membres
21.05.15 Assemblée Générale
04.06.15 Déjeuner des membres
03.09.15 Déjeuner des membres
01.10.15 Déjeuner des membres
05.11.15 Déjeuner des membres
03.12.15 Déjeuner des membres

Solothurn

19.03.15 Frühstücks-GV, Balsthal
02.06.15 Fachvortrag mit Lunch
19.06.15 Immo Drive Cup Swiss
10.09.15 SVIT Day
19.11.15 Bänzenjass/Fondueplausch

Ticino

28.05.15 Generalversammlung

Zentralschweiz

08.05.15 Generalversammlung

Zürich

05.02.15 Stehlunch
05.03.15 Stehlunch

Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB

10.03.15 37. Lunchgespräch/Workshop, Au Premier, Zürich
12.03.15 Real Estate Symposium, Baden
12.05.15 38. Lunchgespräch
21.05.15 Generalversammlung, Hotel Zürichberg
30.06.15 39. Lunchgespräch
08.09.15 KUB FOCUS
Metropol, Zürich
10.11.15 40. Lunchgespräch

Schweizerische Schätzungs-expertenkammer SEK

12.03.15 Real Estate Symposium, Baden
19.03.15 Erfä Bern/Solothurn
15.04.15 Erfä Zürich/Zentralschweiz
22.04.15 Erfä Basel
22.04.15 Assessment, Bern
07.05.15 Generalversammlung, Velodrom Grenchen
17.09.15 Valuation Congress 2015
KK Thun
24.09.15 Erfä Bern/Solothurn
30.09.15 Assessment, Bern
20.10.15 Erfä Basel
28.10.15 Erfä Zürich/Zentralschweiz

Schweizerische Maklerkammer SMK

12.03.15 Real Estate Symposium, Baden

SVIT FM Schweiz

12.03.15 Real Estate Symposium, Baden
14.04.15 Kompetenz-Check
02.06.15 FM Day 2015
23.09.15 Generalversammlung
22.10.15 Good Morning FM 2015
10.11.15 Kompetenz-Check

Fachkammer STWE SVIT

22.04.15 Generalversammlung
19.05.15 Fit für Stockwerkeigentum
20.05.15 Fit für Stockwerkeigentum
08.09.15 Fit für Stockwerkeigentum
09.09.15 Fit für Stockwerkeigentum



immobilia

ISSN 2297-2374

ERSCHEINUNGSWEISE
monatlich, 12x pro Jahr

ABOPREIS FÜR NICHTMITGLIEDER
68 CHF (inkl. MWST)

EINZELPREIS
6 CHF (inkl. MWST)

AUFLAGEZAHL
Beglaubigte Auflage: 3072 (WEMF 2014)
Gedruckte Auflage: 4000

VERLAG
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, Dietmar Knopf,
Mirjam Michel Dreier

DRUCK UND VERTRIEB
E-Druck AG, PrePress & Print
Lettenstrasse 21, 9016 St.Gallen
Telefon 071 246 41 41
Telefax 071 243 08 59
www.edruck.ch, info@edruck.ch

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

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

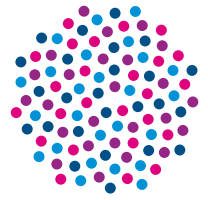
Nachdruck nur mit Quellenangabe gestattet. Über nicht bestellte Manuskripte kann keine Korrespondenz geführt werden. Inserate, PR und Produkte-News dienen lediglich der Information unserer Mitglieder und Leser über Produkte und Dienstleistungen.



TANCK



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



100 JAHRE
STEINER



POTENZIAL ERKENNEN – PERSPEKTIVEN ERÖFFNEN

Als einer der führenden Entwickler, Total- und Generalunternehmer der Schweiz entwickeln wir alle Arten von Projekten – von Büro-, Industrie-, oder Wohnbauten bis zu komplexen Laborbauten, Sportarenen und ganzen Stadtarealen. Wir schaffen Immobilien, die Partnern, Nutzern und Investoren nachhaltigen Mehrwert bieten. Und die auch nach ihrer Realisierung noch begeistern.

Ihre erste Adresse für eine langfristige Partnerschaft

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

Kontaktieren Sie uns
031 744 21 11 | info@immoscout24.ch

IMMO

SCOUT 24