

# immobilia

## ZWISCHENNUTZUNG

Zwei Jungunternehmer entdeckten Marktlücke

SEITE 4



<b>IMMOBILIENPOLITIK.</b> Schritt hin zur Formularpflicht .....	12
<b>IMMOBILIENWIRTSCHAFT.</b> Mietwohnungsnachfrage leicht rückläufig .....	14
<b>BAU &amp; HAUS.</b> Neues FM-Standardwerk für Ausschreibungen .....	50

## UNSER LAND



**URS GRIBI**  
«Der Jahresbericht ist eine Visitenkarte des SVIT.»

• Die Schweiz! Sie steht im Mittelpunkt des diesjährigen SVIT Plenums. Auch der SVIT-Jahresbericht 2014/15 wird vom Thema Schweiz gestalterisch geprägt. Das Magazin garantiert einen spannenden Blick auf die zahlreichen Aktivitäten des SVIT Schweiz und seiner Mitgliederorganisationen. Der integrierte Finanzbericht gibt Rechenschaft über die finanzielle Situation des Verbandes – die, kurz gesagt, hervorragend ist. Der Jahresbericht ist eine Visitenkarte des SVIT. Es lohnt sich, dafür ein paar Minuten Zeit zu nehmen.

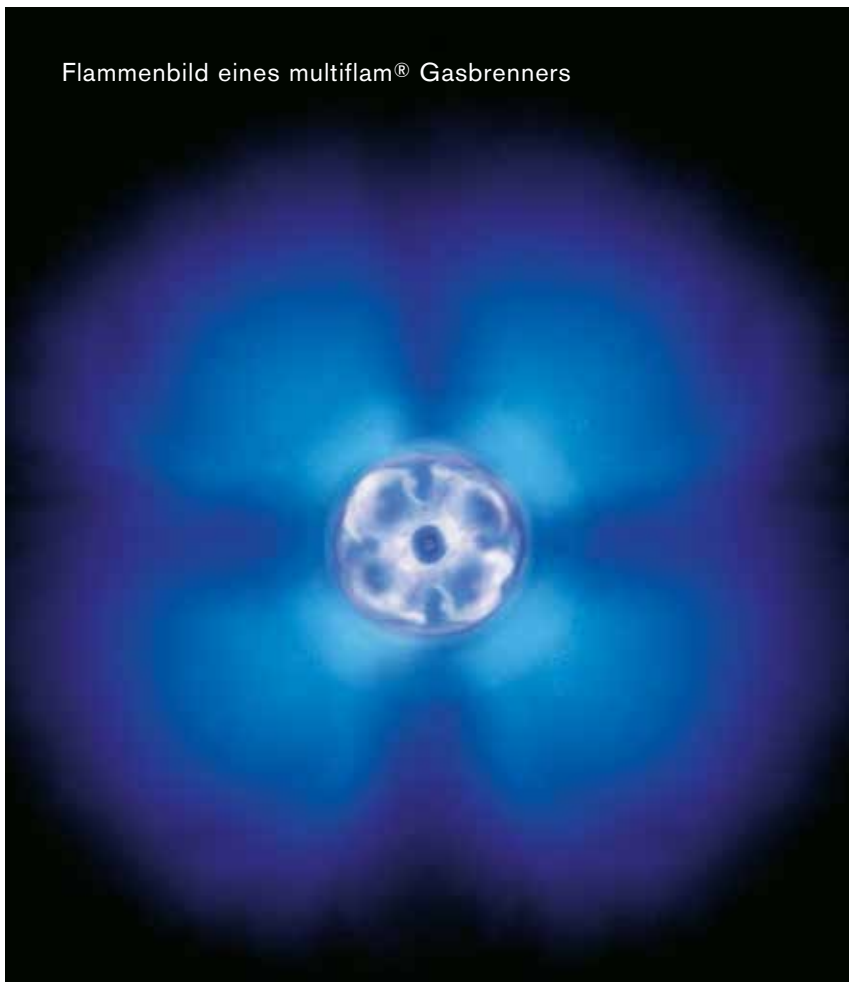
La Suisse! Rund 250 Delegierte und Gäste aus allen Landesteilen der Schweiz treffen sich am 19. Juni in Zürich zum SVIT Plenum. Die Delegiertenversammlung mit festlichem Nachtessen hat sich in den vergangenen Jahren zu einer gleichzeitig informativen und unterhaltensamen Veranstaltung entwickelt. Vor drei Jahren begann der SVIT, den offiziellen Teil am Nachmittag attraktiver zu gestalten. Anstelle langjähriger Rückblicke nimmt SRF-Korrespondent Urs Gredig Mitglieder der SVIT-Geschäftsleitung in die Zange. Für die Zuhörer im Saal ist damit der Informationswert deutlich gestiegen. Langeweile kommt keine auf.

La Svizzera! Ganz besonders freut es mich, dass Tessin und Romandie immer mit stattlichen Gruppen am SVIT Plenum vertreten sind. Sie nehmen oft eine lange Reise auf sich. Die gesamtschweizerische Bedeutung des wichtigsten Immobiliendachverbandes wird mit ihrer Teilnahme greifbar.

La Svizra! Wir sind stolz auf unser Land. An das Naheliegende zu erinnern, das war unser Ziel.

Ihr Urs Gribi •

Flammenbild eines multiflam® Gasbrenners



## Die Kunst des Feuermachens

Seit Jahrzehnten versteht man sich bei Weishaupt auf die hohe Kunst der Feuerungstechnik und entwickelt sie ständig weiter. Ein Paradebeispiel dafür ist die Weishaupt multiflam® Technologie. Sie reduziert die Emissionswerte von Gas-, Öl- und Zweistoffbrennern auf ein extrem niedriges Niveau. Langjähriges Know-how und modernste Digitaltechnik sind die Kennzeichen aller Weishaupt Brenner von 12 bis 22'000 kW, ob für fossile oder auch biogene Brennstoffe. Weishaupt AG, Chrummacherstrasse 8, 8954 Geroldswil ZH  
Tel.: 044 749 29 29, Fax: 044 749 29 30, 24-h-Service: 0848 830 870  
[www.weishaupt-ag.ch](http://www.weishaupt-ag.ch)

Das ist Zuverlässigkeit.

–weishaupt–



Brenner

Brennwerttechnik

Solarsysteme

Wärmepumpen



Lukas Amacher (links), Lorenzo Kettmeir (Foto: Urs Bigler)

## FOKUS

- 04 «DIE LAUFENDEN KOSTEN WERDEN BEZAHLT»**  
Ein Gespräch mit den beiden Jungunternehmern Lukas Amacher und Lorenzo Kettmeir über die Vorteile von Zwischennutzungen.
- 10 URS BIGLER – PREISTRÄGER SWISS PHOTO AWARD**

## IMMOBILIENPOLITIK

- 12 SCHRITT HIN ZUR FORMULARPFLICHT**  
Ende Mai hat der Bundesrat die Botschaft zur Änderung des Mietrechts verabschiedet. Ein Fahrplan für das weitere Vorgehen ist nicht bekannt.

## IMMOBILIENWIRTSCHAFT

- 14 NACHFRAGE LEICHT RÜCKLÄUFIG**  
Die Situation auf den Schweizer Mietwohnungsmärkten hat sich leicht entspannt. Zu diesem Schluss kommt der Online-Mietwohnungsindex OWI des SVIT Schweiz.
- 16 NACHHALTIGKEIT UND BEWERTUNG**  
Wenn die Nachhaltigkeit von Immobilien in ihre Bewertung einfließen soll, gilt es, verschiedene Parameter zu berücksichtigen.
- 18 NICHT VOM MARKT WEGZUDENKEN**  
Anfang Mai lud der Schweizer Stockwerkeigentümerverband zum Kongress ein. Fazit: Die Entwicklung von Stockwerkeigentum ist eine Erfolgsgeschichte.
- 20 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT**
- 27 KOLUMNE: STAATLICHE ODER SELBSTREGULIERUNG?**  
Unsere Kolumnistin Sita Mazumder erklärt, warum ein transparenter Immobilienmarkt wünschenswert ist.
- 28 DIE WEICHEN FRÜH STELLEN**  
Eine Lebenszyklusbetrachtung und ein professionelles Implementierungsmangement wirken sich positiv auf den Erhalt einer Immobilie aus.
- 32 NEUE ERKENNTNISSE DANK INTERNET**  
Die Suche nach Wohnimmobilien findet heute in erster Linie im Internet statt. Dies erlaubt interessante Erkenntnisse zur zukünftigen Wohnungsnachfrage.
- 34 «WIR HALTEN DIE PREISE MODERAT»**  
Am Beispiel des Hotels Bad Bubendorf erklärt die Gastgeberin Eveline Tischhauser-Buser wie wichtig gutes Facility-Management ist.

## IMMOBILIENRECHT

- 36 SCHIMMEL: KEINE MIETZINSREDUKTION**  
Das oberste Gericht weist die Beschwerde eines Mieters ab, der bei den Vorinstanzen mit seiner Forderung nach Mietzinsherabsetzung wegen Schimmelbildung nicht durchgedrungen war.
- 37 BUNDESGERICHTSENTSCHEIDE**

## BAU & HAUS

- 38 NEIN, ICH BLEIBE DAHEIM**  
Für viele alte Menschen ist der Umzug in ein Heim mit Unsicherheit verbunden. Deshalb ist es oft ihr grösster Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu bleiben. Aber wie?
- 41 EINBRUCH – WAS NUN?**  
Geübte Täter brauchen nicht lange, um das Fenster eines Gebäudes aufzubrechen. Ein Konzept, das die Schweizerische Kriminalprävention (SKP) erarbeitet hat, zeigt, wie man sich schützen kann.
- 42 VERANTWORTUNG ÜBERNEHMEN**  
Die Berner Gemeinde Rubigen hat sich beim Bau eines Doppelkindergartens bewusst für ein Unternehmen mit dem Qualitätslabel Holzbau Plus entschieden.
- 44 SCHIMMELPILZE IN INNENRÄUMEN**  
Nicht jede dunkle Stelle an der Wand ist Schimmel. Doch eine Abklärung ist in jedem Fall ratsam, denn Schimmelpilzsporen können unser Immunsystem schädigen.
- 46 STADT ALS DICHTER LEBENSRAUM**  
Die Tagung «ETH Forum Wohnungsbau 2015» widmete sich dem Thema: «Dichte – Die Stadt als Lebensraum».
- 48 INFORMATIONEN ABSTIMMEN**  
Welche Potenziale bietet die Methode Building Information Modeling – kurz BIM – für das Facility-Management?
- 50 NEUES FM-STANDARDWERK**  
Nach der Einführung von SIA-Normen können nun auch FM-Leistungen standardisiert ausgeschrieben werden.

## IMMOBILIENBERUF

- 54 VALUATION CONGRESS: WERT UND PREIS**
- 56 SEMINARE UND TAGUNGEN**
- 58 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN**

## VERBAND

- 60 GENERALVERSAMMLUNG GV SVIT BEIDER BASEL**
- 62 GENERALVERSAMMLUNG SEK / SVIT**
- 66 GENERALVERSAMMLUNG KUB**
- 69 GENERALVERSAMMLUNG SVIT OSTSCHWEIZ**
- 71 SEK/SVIT ERFA OSTSCHWEIZ**
- 73 GENERALVERSAMMLUNG SVIT ZÜRICH**

## MARKTPLATZ

- 74 MARKTPLATZ & PRODUKTE-NEWS**
- 82 BEZUGSQUELLENREGISTER**
- 85 ADRESSEN & TERMINE**
- 86 ZUGUTERLETTZ / IMPRESSUM**

## ZITIERT



„Ein Senkungsanspruch besteht gemäss Gesetz generell nur dann, wenn aufgrund der Hypothekarzinsreduktion mit dem bestehenden Mietzins ein übersetzter Ertrag erzielt wird.“

### ANSGAR GMÜR

Direktor HEV Schweiz, zum Rückgang des hypothekarischen Referenzzinssatzes bei Mietverhältnissen von 2% auf 1,75% zum 1. Juni 2015.

# WIR ÜBERBRÜCKEN LEERSTÄNDE

Die Unternehmer Lukas Amacher und Lorenzo Kettmeir haben eine Marktlücke entdeckt: Sie vermieten Liegenschaften zur Zwischennutzung – davon profitieren Eigentümer und Leiher.





DIETMAR KNOPF\*

**– Wie sieht ein typisches Zwischen-nutzungskonzept aus?**

–Lorenzo Kettmeir: Wir bekommen vom Eigentümer die Information, dass ein Gebäude leer steht und für eine Zwischennutzung zur Verfügung steht. Dann erstellen wir eine Ausschreibung, die wir in einem Newsletter an unsere 1850 Interessenten verschicken.

–Lukas Amacher: Der Prozess läuft in der Regel so ab: Der Eigentümer kommt auf uns zu, sagt, dass er einen Leerstand über eine bestimmte Laufzeit hat. Ausserdem gibt er uns ganz grobe Richtlinien vor. Manche Eigentümer sagen, dass es ihnen egal sei, was wir mit dem Gebäude machen. Andere sagen, wir haben einen Neubau, den wir nicht vermieten konnten. Bitte macht es möglich, dass es dort für bestimmte Zeit ein Ladenlokal gibt.

**– Gibt es verschiedene Formen der Zwischennutzung?**

–Lorenzo Kettmeir: Ja, je nach Gebäude, Zone und Wunsch des Eigentümers kann es eine Wohn-, Arbeits- oder Zwischennutzung sein. Die Immobilientypen reichen vom freistehenden Einfamilienhaus bis zum sanierungsbedürftigen Versicherungsgebäude.

**– Was sind die üblichen Fristen für eine Zwischennutzung?**

–Lukas Amacher: Grundsätzlich gibt es keine Fristen. Die Bandbreite reicht von einem Monat bis zu mehreren Jahren.

**Trockag**  
*Wänn's ums Trockne geht!*

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

[www.trockag.ch](http://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  



● **BIOGRAPHIE**  
**LUKAS AMACHER**

Nach einem Abschluss in Jura (B.A. HSG) knüpfte Lukas Amacher in diversen kulturellen Projekten ein breites Beziehungsnetz zu potenziellen Zwischennutzern, insbesondere in der Kunst- und Kreativszene. Er ist für die Finanzen der Projekt Interim GmbH sowie für kommunikative Bereiche und Presse zuständig. ●

**– Wer sind Ihre typischen Mieter?**

– Lorenzo Kettmeir: Wir strukturieren Zwischennutzungen juristisch in der Regel als Gebrauchsleihe und haben deshalb selten Mieter, sondern meistens Entlehner. Im Bürobereich überwiegen Start-up-Unternehmen, und im Wohnbereich sind es oft junge Familien oder Studenten. Grossbanken oder Anwaltskanzleien haben kein grosses Interesse daran, für ein Jahr irgendwo Zwischenmieter zu sein.

– Lukas Amacher: In der Regel kommen die Eigentümer auf uns zu und beauftragen uns mit der Organisation einer Zwischennutzung. Der Eigentümer tritt gegenüber den Zwischennutzern nicht in Erscheinung, und hat mit ihnen keine Verträge, sondern nur einen mit uns. Das Ziel ist, dass uns der Eigentümer seinen Leerstand komplett übergibt und dass wir ihm alle damit verbundenen Aufwendungen abnehmen.

**– Nach welchen Kriterien wählen Sie die Zwischennutzer aus?**

– Lorenzo Kettmeir: Das ist ganz unterschiedlich. Bei Büronutzungen zum Beispiel, wo wir auch Einzelbüros vergeben, schauen wir zuerst, wie gut sich der Kandidat mit dem Zimmernachbar versteht. Wir haben hier zum Beispiel unser Büro und möchten nebenan keine Band haben, die jeden Tag Musik macht. Bereits während der Bewerbungsphase überlegen wir uns, wie gut die verschiedenen Gewerbeformen miteinander harmonieren.

– Lukas Amacher: Wobei man sagen muss, dass wir zuerst Referenzen von jedem Bewerber einholen und danach mit ihnen ein Interview führen. Dabei bekommen wir schon einen recht guten Eindruck von der Person. Dieser Auswahlprozess ist äusserst wichtig. Schliesslich vertraut uns der Eigentümer sein Haus an. Wir müssen die-

ses Vertrauen an die Zwischennutzer weitergeben können.

**– Was ist der Unterschied zwischen Mieter und Entlehner?**

– Lukas Amacher: Mieter und Entlehner sind im juristischen Sinne zwei Paar Schuhe. Die meisten unserer Zwischennutzungen strukturieren wir als Gebrauchsleihe. Wir sprechen dann nicht von Mietern, da das Mietrecht nicht anwendbar ist, sondern von Entlehnern, denn wir schliessen mit ihnen Gebrauchsleihverträge ab. Ein Verleiher darf nur die üblichen Unterhalts- und Nebenkosten auf den Entlehner abwälzen, aber keinen Gewinn erwirtschaften. Das heisst, wir dürfen für ein in Gebrauchsleihe vergebenes Büro nicht 2000 CHF pro Monat verlangen, selbst wenn es an einer Toplage liegt. Dies engt natürlich unseren finanziellen Gestaltungsraum ein. Er ist bei einer Gebrauchsleihe immer davon abhängig, wie hoch die Unterhalts- und Nebenkosten sind, die der Eigentümer tragen muss. Auf der anderen Seite fällt bei einer Gebrauchsleihe der ganze Mieterschutz weg, ebenso das Erstreckungsrecht. Ich gebe Ihnen ein Beispiel, damit es deutlicher wird: Miete gleicht betreffend dem Service-



• **BIOGRAPHIE**  
**LORENZO KETTMEIR**

Mit seinem Hintergrund als ausgebildeter Architekt USI in Neu- und Umbauprojekten kennt Lorenzo Kettmeir die spezifischen Bedürfnisse und Anliegen von Hauseigentümern. Als ehemaliger Mitarbeiter einer Zürcher Immobiliengesellschaft hat er breite Erfahrung im Projektmanagement und in der Bewirtschaftung von Liegenschaften jeder Grösse. Lorenzo Kettmeir entwickelt gemeinsam mit Raffael Büchi und Lukas Amacher alle Zwischennutzungskonzepte und sorgt dafür, dass sie erfolgreich umgesetzt werden. •

level des Hauseigentümers Migros Selection, während die Gebrauchsleihe in punkto Service eher Migros Budget ähnelt. Die Wohnungen oder Büros sind jedoch in beiden Fällen dieselben.

**– Wer zahlt die anfallenden Reparaturen während der Zwischennutzung?**

– Lorenzo Kettmeir: Das hängt von der Vertragsart ab. Grundsätzlich liegt alles, was mit der Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes zu tun hat, wie Heizung, Strom und Wasser, bei uns. Aber eine defekte Glühbirne geht schon zu Lasten des Zwischennutzers. Man muss immer bedenken, dass viele Objekte nach kurzer Zeit entweder abgerissen oder saniert werden. Wenn also beispielsweise der Backofen kaputtgeht, wird ihn der Eigentümer nicht mehr ersetzen. Hier ist die Kreativität der Zwischennutzer gefragt.

**– Haben Sie schon schlechte Erfahrungen gemacht?**

– Lukas Amacher: In den letzten fünf Jahren hatten wir ungefähr 500 Zwischennutzer. Während dieser Zeit mussten wir nur zwei Mal jemanden ausweisen.

**– Gibt es auch Objekte, die Sie aus bestimmten Gründen ablehnen?**

– Lorenzo Kettmeir: Das kommt sehr selten vor. Wenn beispielsweise in einem Spital die Heizung und das Warmwasser ausgeschaltet sind oder Schimmel an den Wänden klebt, also eine Gesundheitsgefährdung für die Zwischennutzer besteht, lehnen wir das Angebot ab.

» **Zwischennutzer können in unseren Objekten in strukturiertem Rahmen ihre persönlichen Wünsche ausleben.»**

LORENZO KETTMEIR

**– Welche Vorteile ergeben sich für den Eigentümer und die Zwischennutzer?**

– Lorenzo Kettmeir: Auch ein leer stehendes Gebäude generiert Kosten. Über eine Zwischennutzung kann der Eigentümer zumindest einen Teil dieser Kosten abwälzen. Der Vorteil für den Zwischennutzer ist klar: Wir bieten ihm Wohn- oder Gewerberäume für sehr wenig Geld, sogar in einer teuren Stadt wie Zürich. Gerade für Jungunternehmer und Studenten ist das ein grosser Vorteil.

**– Wer bezahlt Ihr Gehalt?**

– Lorenzo Kettmeir: Wir funktionieren wie eine Wohnungsverwaltung und haben mit den Eigentümern ein temporäres Auftragsverhältnis.

**– Und was genau zahlen die Zwischennutzer?**

– Lorenzo Kettmeir: Die Zwischennutzer bezahlen einen Kostenbeitrag für ihren Raum und dazu eine Servicekomponente. Dieser Kostenbeitrag deckt ihren Anteil an den Unterhalts- und Nebenkosten des Hauses ab. Wir ziehen diesen Kostenbeitrag für die Eigentümer ein. Zusätzlich stellen wir dem Zwischennutzer für einen geringen monatlichen Beitrag unseren Service wie Vermittlung, Reinigung und Internet in Rechnung.

**– Wie erfahren Sie von den leer stehenden Objekten?**

– Lukas Amacher: In der Regel kommen die Eigentümer auf uns zu. Ab und zu gehen wir auch auf eine Bank oder grössere Woh-



4 World Trade Center, New York



# Wir bewegen. In Feusisberg und im weiteren Umkreis.

Täglich nutzen weltweit 1 Milliarde Menschen Aufzüge, Fahrtreppen und innovative Mobilitätslösungen von Schindler. Hinter unserem Erfolg stehen 54000 Mitarbeitende auf allen Kontinenten.







nungsverwaltung zu und machen Werbung in eigener Sache.

**– Was ist genau der Unterschied zwischen Gebrauchsleih- und Mietvertrag?**

– Lukas Amacher: Das Mietrecht schützt den Mieter stark, schliesslich bezahlt er ja auch etwas für das Objekt, das er mietet. Der Eigentümer kann als Vermittler Geld verdienen. Gebrauchsleihe ist per gesetzlicher Definition von vorübergehender Natur und zudem gratis, das heisst, der Verleiher kann höchstens die üblichen Unterhalts- und Nebenkosten des Leihobjekts auf den Nutzer abwälzen. Dafür fehlen die wichtigen Schutzbestimmungen des Mietrechts – vor allem hat der Entlehner keine Erstreckungsrechte.

**– Gibt es auch Neubauten, die zwischengenutzt werden?**

– Lukas Amacher: Ja. Manchmal kann der Markt die Neubauten nicht absorbieren, und der Eigentümer möchte Zeit gewinnen. In so einem Fall ist eine Zwischennutzung für Neubauten sinnvoll.

– Lorenzo Kettmeir: Ein anderes Beispiel wären Shopping-Malls, bei denen 50% Leerstand nicht ungewöhnlich ist. Wenn

dort Mietinteressenten durch das Objekt laufen, werden sie an eine Geisterstadt erinnert und eher abgeschreckt. Aber wenn sich der Eigentümer den Leerstand zwi-

**» Mieter und Entlehner sind im juristischen Sinne zwei Paar Schuhe.«**

LUKAS AMACHER

schennutzt, wirkt das ganze Objekt belebt. Man könnte das auch den Restaurant-Effekt nennen. Denn wer geht schon gerne in ein leeres Restaurant?

**– Haben Sie ein Objekt mehrmals zwischengenutzt?**

– Lorenzo Kettmeir: Nein, das haben wir noch nicht erlebt. Aber gerade im Retailbereich kommt es häufig vor, dass aus Zwischennutzern eines Tages Mieter werden.

**– Dürfen die Zwischennutzer auch Neubauten in den Häusern durchführen?**

– Lukas Amacher: Das hängt von den Vorstellungen der Eigentümer und natürlich vom zwischengenutzten Objekt ab, aber in den allermeisten Fällen ist das kein Problem.

– Lorenzo Kettmeir: Eigentlich ist das auch der Sinn der Sache und macht Zwischennutzungen attraktiv. Die Zwischennutzer haben die Möglichkeit sich auszuleben, in den Objekten können sie in strukturierter Rahmen ihre persönlichen Wünsche verwirklichen, ohne dass sie am Ende der Zwischennutzung alles wieder in den ursprünglichen Zustand bringen müssen.

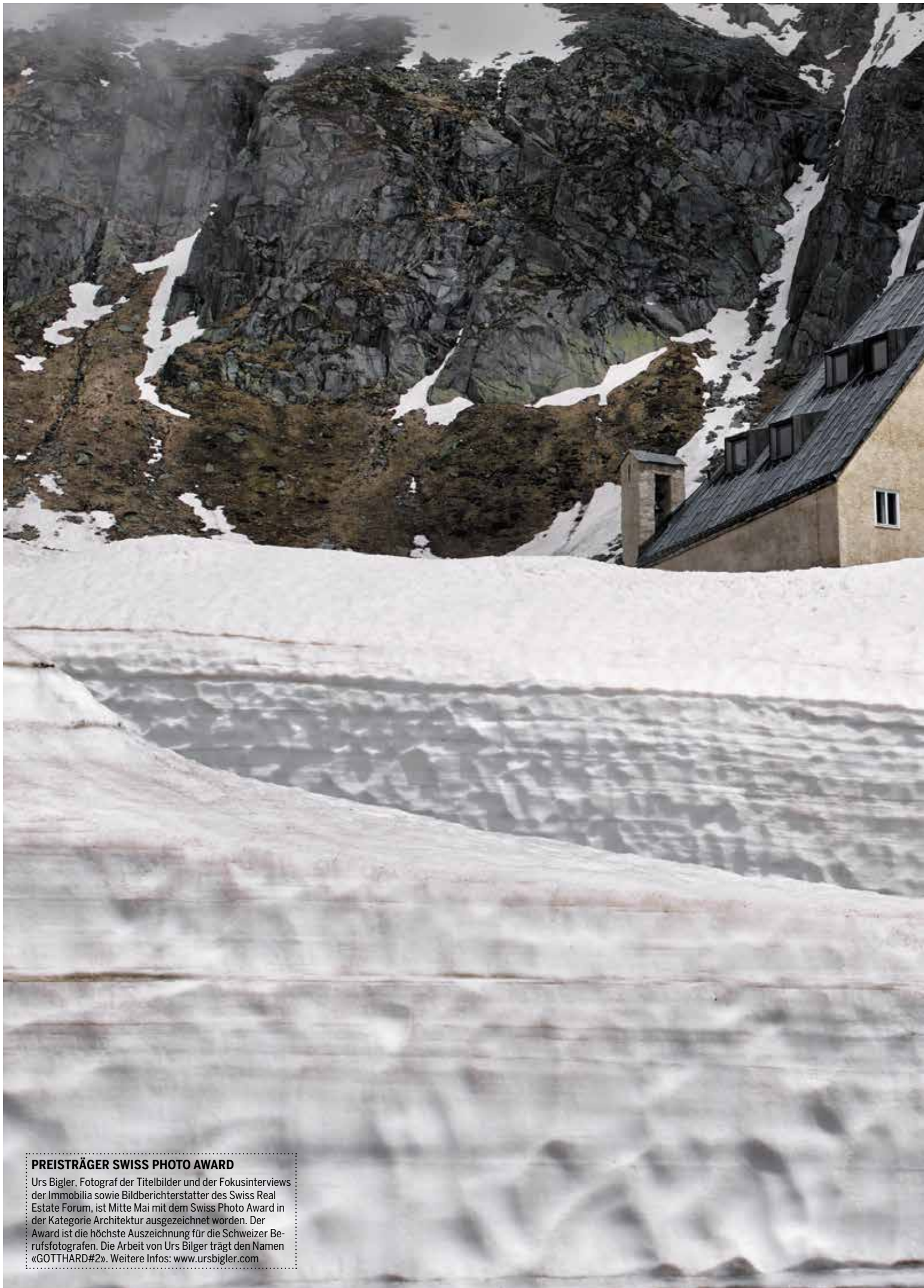
**– Ist eine Zwischennutzung auf Wunsch des Eigentümers jederzeit verlängerbar?**

– Lorenzo Kettmeir: Das kommt selten vor. Manchmal verzögern Einsprachen ein Bauvorhaben in letzter Minute. Diese Verlängerung kann der Eigentümer natürlich wieder mit einer Zwischennutzung auffangen. ●



**DIEMAR KNOPF**

Der diplomierte Architekt ist Redaktor der Zeitschrift Immobilien.



#### **PREISTRÄGER SWISS PHOTO AWARD**

Urs Bigler, Fotograf der Titelbilder und der Fokusinterviews der Immobilien sowie Bildberichterstatter des Swiss Real Estate Forum, ist Mitte Mai mit dem Swiss Photo Award in der Kategorie Architektur ausgezeichnet worden. Der Award ist die höchste Auszeichnung für die Schweizer Berufsfotografen. Die Arbeit von Urs Bigler trägt den Namen «GOTTHARD#2». Weitere Infos: [www.ursbigler.com](http://www.ursbigler.com)



# Schritt hin zur Formularpflicht

Ende Mai hat der Bundesrat die Botschaft zur Änderung des Mietrechtes verabschiedet, die dem Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen dienen soll. Ein Fahrplan für das weitere Vorgehen ist noch nicht bekannt.



Die Revision trägt die Handschrift der Bundespräsidentin und ehemaligen Konsumentenschützerin Simonetta Sommaruga (SP).

**RED.** ● .....  
**LANGWIERIGES VERFAHREN IN SICHT.** Der Bundesrat hat am 27. Mai 2015 die Botschaft zur Teilrevision des Mietrechtes im Obligationenrecht verabschiedet. Kernpunkt: der Kampf gegen missbräuchliche Mietzinsen. Die Vorlage geht nun in die Eidgenössischen Räte. Gemäss Auskunft des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO dürfte sie im Herbst oder Winter in die erstberatende Rechtskommission kommen, dann in die betreffende Kammer. Mit einer Inkraftsetzung ist frühestens im Jahr 2017 zu rechnen. Es ist da-

von auszugehen, dass die Vorlage in den Räten noch zu diskutieren geben wird.

Hauptpunkt der Gesetzgebungsvorlage ist die Ausweitung der Formularpflicht. Demnach ist es in der ganzen Schweiz obligatorisch, beim Abschluss eines neuen Mietvertrags ein Formular zu verwenden, das den Mietzins und den im vorherigen Mietverhältnis geltenden Mietzins sowie eine allfällige im Vergleich zum vorangehenden Vertragsverhältnis erfolgte Erhöhung des Mietzinses für dasselbe Objekt offenlegt und begründet. Die Kantone Nidwalden, Zug, Freiburg, Waadt,

Neuenburg, Genf und Zürich kennen die Formularpflicht für den Abschluss eines neuen Mietvertrages bereits heute. Mit dem Formular ist ebenfalls die bisherige und die neue Belastung der Mieterin oder des Mieters mit Nebenkosten anzugeben. Auf dem Formular werden die Mieter zudem über die Möglichkeit und das Verfahren zur Anfechtung des Anfangsmietzinses informiert (Anmerkung Red: und dazu animiert).

**ZEITPUNKT DER MITTEILUNG.** Nach dem geltenden Wortlaut von Art. 270 Abs. 2 OR

ANZEIGE

swiss  
 /// valuation group

Bewertung von Immobilienportfolios und Einzelobjekten

Swiss Valuation Group AG

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

Basel 061 301 88 00

Bern 031 331 80 22

Zürich 044 380 42 00



und der Rechtsprechung des Bundesgerichts gelten die Pflicht zur Mitteilung des Vormietzinses sowie die Pflicht zur Begründung einer allfälligen Mietzinserhöhung mittels Formular grundsätzlich nur bei Wohnräumen. Die Formularpflicht gilt zudem bei gemischten Verträgen, die sowohl eine Wohn- als auch eine Geschäftsnutzung umfassen, nicht aber für die reine Geschäftsraummiete. An diesem Grundsatz wird durch den vorliegenden Gesetzesentwurf nichts geändert.

Mit der unterbreiteten Änderung wird festgelegt, dass das Formular anders als gemäss heutiger Rechtspraxis bereits vor Abschluss des Mietvertrages abgegeben werden muss. Formfehler wie die Nichtverwendung, die verspätete Abgabe des Formulars oder die feh-

lungsregeln zur Anwendung: Gemäss Art. 67 Abs 1 OR verjährt der Bereicherungsanspruch mit Ablauf eines Jahres, nachdem der Verletzte von seinem Anspruch Kenntnis erhalten hat, in jedem Fall aber mit Ablauf von zehn Jahren seit Entstehung des Anspruchs. Gemäss Botschaft vom 29. November 2013 zur Änderung des Obligationenrechts (Verjährungsrecht) soll die relative Verjährungsfrist gemäss Art. 67 Abs. 1 OR von einem Jahr auf drei Jahre verlängert werden.

#### ZUSTÄNDIGKEIT FÜR DAS FORMULARWESEN.

Nach geltendem Recht liegt die Zuständigkeit für die mietrechtlichen Formulare bei den Kantonen. Mit der nun beantragten Neuregelung wird vorgeschlagen, dass die Zuständigkeit für

getischer Verbesserungen: Art. 269d Abs. 2 des Gesetzesentwurfes sieht vor, dass Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender oder energetischer Verbesserungen frühestens nach Ablauf eines Jahres seit Beginn des Mietverhältnisses wirksam werden können, wenn sie nicht vor Vertragsabschluss schriftlich angekündigt worden sind.

**DÜNNE ARGUMENTATION.** Der Bundesrat argumentiert, dass die allgemeine, bedingungslose Formularpflicht zu einer Abnahme der Schlichtungs- und Gerichtsfälle führe. Er vermag diese Prognose aber nicht stichhaltig zu begründen. Was die preisdämpfende Wirkung betrifft, argumentiert die Exekutive mit der präventiven Wirkung der Offenlegungspflicht vor Vertragsabschluss. Vermieter seien bei der Festlegung der Mietzinse unter dem neuen Regime tendenziell zurückhaltender. Im Rahmen der geltenden Missbrauchsregeln seien die Vermieter weiterhin frei bei der Mietzinsgestaltung. Dies führe zu einem angemessenen Ertrag, der gemäss Rechtsprechung aktuell bei 4% liege.

Die Vorlage habe zudem die Verbesserung der Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt zum Ziel. Vor diesem Hintergrund rechtfertigt es sich, den bisherigen Anwendungsbereich der Formularpflicht beizubehalten. Eine Ausdehnung auf reine Geschäftsräume erscheine nicht zweckmässig, zumal die Transparenzwirkung in vielen Fällen nicht erreicht werden kann oder unter dem Aspekt des Geschäftsgeheimnisses problematisch erscheint, weil der Mietzins in diesem Bereich bei entsprechender Vereinbarung vom Umsatz abhängig sein kann. Die Informationspflicht soll eine preisdämpfende Wirkung vor allem auch präventiv entfalten, weshalb es aus Sicht des Bundesrates sachgerecht erscheint, dass das Formular bereits vor Abschluss des Mietvertrages abgegeben werden muss. Nur wenn Mieterinnen und Mieter Kenntnis des Vormietzinses haben, verfügen sie über Informationen, die für den Entscheid betreffend den Abschluss des Mietvertrages massgebend sein können. Dies kann dazu beitragen, dass weniger Anfechtungen des Anfangsmietzinses erfolgen. ●

## » Die geplante Einführung einer Formularpflicht für Anfangsmieten droht, das labile Gleichgewicht zwischen Mietern und Vermietern zu zerstören.«

KOMMENTAR IN DER «NEUEN ZÜRCHER ZEITUNG» ZUR BOTSCHAFT DES BUNDESRATES

lende Begründung haben Rechtsfolgen. Der abgeschlossene Mietvertrag ist, was den Mietzins anbetrifft, teilweise nichtig, was zur Folge hat, dass der anwendbare Mietzins bei einer Anfechtung gegebenenfalls durch das Gericht zu bestimmen ist.

Um nachzuweisen, dass die Mitteilung mittels Formular rechtzeitig erfolgt ist, kann die vermietende Partei sich beispielsweise eine entsprechende schriftliche Bestätigung der Mieterin oder des Mieters geben lassen. Diese kann auf einem Doppel des Formulars angebracht werden, das der Mieterschaft zusammen mit dem Vertragsentwurf unterbreitet wird.

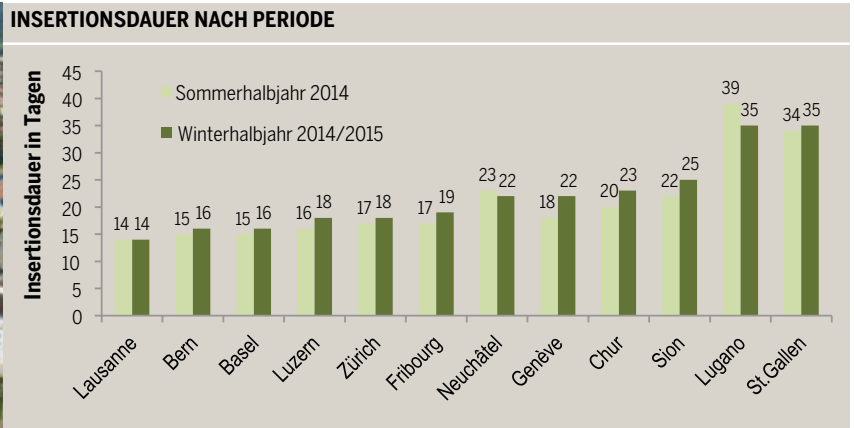
Neben der Feststellung der Teilnichtigkeit und der Festlegung des Mietzinses kann die Mieterschaft die Rückerstattung von allfällig zu viel bezahlten Mietzinsbeträgen verlangen. Dabei gelangen gemäss Rechtsprechung die im Zusammenhang mit der ungerechtfertigten Bereicherung geltenden Verjäh-

das Formularwesen neu auf den Bund übertragen wird. Die Formulare müssen durch das BWO erstellt oder genehmigt worden sein. Weitere Änderungen betreffen...

- Faksimile-Unterschrift: Gemäss Art. 269d Abs 5 des Gesetzesentwurfes ist als Unterschrift bei Mietzinserhöhungen und bei Anpassungen von Akontobeträgen für Nebenkosten auch eine mechanische Nachbildung der Unterschrift (Faksimile-Unterschrift) möglich.
- Schriftliche Form der Mietzinserhöhung bei der Staffelmiete: Der neue Abs. 6 zu Art. 269d des Gesetzesentwurfes sieht vor, dass für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen, die in einer Vereinbarung über gestaffelte Mietzinse vorgesehen sind, die schriftliche Form genügt. Es muss demnach kein Formular verwendet werden.
- Karenzfrist für Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrender oder ener-

# Nachfrage leicht rückläufig

Die Situation auf den Schweizer Mietwohnungsmärkten hat sich leicht entspannt. Zu diesem Schluss kommt der Online-Wohnungsindex OWI des SVIT Schweiz. Die Insertionszeiten haben sich in den zwölf untersuchten Städten im Vergleich zur Vorperiode verlängert.



Auf dem Gelände des ehemaligen Zollfreilagers in Zürich wird bis 2016 eine Wohnüberbauung mit 850 Mietwohnungen und 200 Studentenzimmern erstellt.

**RED.** • **INSERTIONSDAUER LEICHT GESTIEGEN.** In der ganzen Schweiz wurden im Winterhalbjahr (1. Oktober 2014 – 31. März 2015) rund 123 000 Wohnungen auf Internetplattformen angeboten. Das Angebot blieb gegenüber der Vorperiode nahezu unverändert. Die durchschnittliche Insertionsdauer einer Wohnung ist von 24 Tagen auf 27 Tage angestiegen. Der Online-Wohnungsindex OWI ist eine zeitnahe Messgrösse für die Angebots- und Nachfrageentwicklung auf dem Schweizer Mietwohnungsmarkt, publiziert vom Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft SVIT Schweiz. Er basiert auf den Insertionszeiten der Wohnungsinserate im Internet und wird zweimal jährlich vom Swiss Real Estate Institute erhoben.

**REGIONALE UNTERSCHIEDE.** Innerhalb der Wohnungssegmente gab es folgendes Bild:

- Trotz eines Angebotsrückgangs bei den relativ günstigen Wohnungen unter CHF 1500 Brutto-Mietzins pro Monat blieb die Insertionszeit gleich, was auf eine Abnahme der Nachfrage in diesem Segment hinweist.
- Der gleiche Effekt konnte bei kleinen Wohnungen unter 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bei 1-Zimmer-Wohnungen festgestellt werden.

- Eine leichte Angebotsausweitung sowie eine deutliche Verlängerung der Insertionsdauer fand bei teureren Wohnungen über CHF 2500 statt.
- Das grössere Angebot bei Wohnungen ab 100 m<sup>2</sup> Fläche und bei 4-Zimmer-Wohnungen führte in diesen Segmenten zu nochmals längeren Insertionszeiten.

Zwölf Schweizer Städte wurden diesbezüglich genauer untersucht: Im Winterhalbjahr 2014/2015 war der städtische Wohnungsmarkt nach wie vor in Lausanne innerhalb der zwölf Vergleichsstädte am angespanntesten. Die entspanntesten Wohnungsmärkte befinden sich in der Ost- und Südschweiz mit St. Gallen und Lugano. Nach Lausanne werden Wohnungen in den Städten Bern und Basel mit 16 Tagen am zweitschnellsten wiedervermietet, gefolgt von Luzern und Zürich mit je 18 Tagen. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist im Winterhalbjahr 2014/15 gegenüber der Vorperiode in den meisten Städten zurückgegangen. Dies hat dazu geführt, dass sich der Mietwohnungsmarkt etwas entspannt hat. In den einzelnen Städten zeigt sich folgendes Bild:

**LUZERN UND CHUR: ENTSPANNUNG DANK GRÖßEREM ANGEBOT.** In den Städten Luzern und Chur war das inserierte Wohnungsangebot gegenüber der Vorperiode

grösser. Mit der Zunahme der Insertionsdauer um drei respektive vier Tage hat eine Entspannung stattgefunden. Die Nachfrage nach Mietwohnungen in diesen Städten ist gegenüber der Vorperiode etwa konstant geblieben.

**LUGANO UND NEUCHÂTEL: ANSPANNUNG WEGEN KLEINEREM ANGEBOT.** In den Städten Lugano und Neuchâtel war das inserierte Wohnungsangebot kleiner als in der Vorperiode. Mit einer respektive vier Tage kürzeren Insertionsdauer hat sich die Situation insbesondere in Lugano deutlich angespannt. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist bei kleinerem Angebot somit etwa gleich geblieben.

**LAUSANNE: UNVERÄNDERTE SITUATION.** In Lausanne ist die Marktsituation mit derselben Insertionsdauer wie in der Vorperiode unverändert geblieben. Da das inserierte Wohnungsangebot kleiner war, deutet dies auf eine leicht geringere Nachfrage hin.

**BERN, BASEL, ST. GALLEN, ZÜRICH, FRIBOURG, SION UND GENÈVE: ENTSPANNUNG TROTZ KLEINEREM ANGEBOT.** In sieben der zwölf Städte war das inserierte Wohnungsangebot kleiner als in der Vorperiode. Mit längeren Insertionsdauern um einen (Basel, St. Gallen, Zürich) bis vier Tage (Genève) hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt entspannt. In diesen Städten hat die Nachfrage nach Mietwohnungen gegenüber der Vorperiode deutlich abgenommen.

Mehr Informationen und die einzelnen Städte-Reports finden Sie hier: [www.svit.ch](http://www.svit.ch)

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

**SCHWEIZ**

**BUNDESRAT GENEHMIGT RICHTPLÄNE**

Die Kantone Basel-Stadt, Genf und Zürich haben als erste Kantone ihre Richtpläne an die Anforderungen des revidierten Raumplanungsgesetzes angepasst. Der Bundesrat hat die Richtpläne Ende April genehmigt. Somit entfallen für diese Kantone die seit Inkrafttreten des revidierten Gesetzes geltenden Übergangsbestimmungen.



**GEAK SOLL SANIERUNGEN FÖRDERN**

Eine obligatorische Veröffentlichung des Gebäudeenergieausweises GEAK könnte sich positiv auf die Zahl energetischer Sanierungen von Liegenschaften auswirken. Zu diesem Schluss kommt ein Bericht des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO, der Mitte Mai vom Bundesrat zur Kenntnis genommen worden ist. Zuständig für die Einführung eines möglichen Obligatoriums sind die Kantone.



**ZÜRICH**

**KANTONSRAT WILL IMMOBILIEN-MANAGEMENT ÄNDERN**



Der Zürcher Kantonsrat will einen Wechsel beim Management der kantonalen Liegenschaften. Künftig soll nicht mehr jede Direktion selber für diese zuständig sein, sondern eine zentrale Stelle. Das bisher praktizierte Mischmodell sei untauglich für eine koordinierte Immobilienpolitik des Kantons, sagte Pierre Dalcher (SVP). Die von ihm präsidierte Kommission für Planung und Bau KPB habe einen tragfähigen Kompromiss gefunden. Neu sollen die einzelnen Direktionen ihren Raumbedarf anmelden und die Baudirektion als Dienstleisterin die Gebäude bauen und vermieten.

# Quorum

Software

Verwaltung

Stowe

DMS

Makler

Smartphone

Tablet

Extranet

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

# Nachhaltigkeit und Bewertung

Wenn die Nachhaltigkeit von Immobilien in ihre Bewertung einfließen soll, gilt es, verschiedene Parameter zu berücksichtigen. Ein Hinweis auf die energietechnischen Eigenschaften eines Gebäudes genügt nicht.



Eine Immobilie ist nur dann nachhaltig, wenn sie wirtschaftliche, ökologische und gesellschaftliche Aspekte gleichermaßen berücksichtigt.

WALTER LÄDERACH\* •

**ANFORDERUNGEN AN NACHHALTIGE IMMOBILIEN.** Die Wörter «Nachhaltigkeit» und «nachhaltige Entwicklung» haben ihren festen Platz in den Medien. Doch nicht immer wird ihre Bedeutung auch klar kommuniziert. Der Begriff «nachhaltige Entwicklung» wurde im Jahre 1987 im Zukunftsbericht «Our Common Future» bzw. «Brundtland-Report» geprägt und in der deutschen Version von Hauff Volker (1987, S. 46) wie folgt übersetzt: «Dauerhafte Entwicklung ist Entwicklung, die die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt, ohne zu riskieren, dass künftige Generationen ihre eigenen Bedürfnisse nicht befriedigen können.» Am Erdgipfel 1992 in Rio de Janeiro ist die Definition in dem Sinne ergänzt worden, dass eine Entwicklung nur dann nachhaltig sein kann, wenn sie wirtschaftliche, ökologische und gesellschaftliche Aspekte gleichwertig berücksichtigt.

Bezogen auf den ganzheitlichen Nachhaltigkeitsbegriff bedeutet dies, dass nachhaltige Immobilien eine ganze Reihe von Anforderungen erfüllen müssen. Gemäss Leitfaden Nuwel leisten Immobilien dann einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung, wenn sie zukunftsfähig sind. Folgende Punkte gehören dazu (<sup>1</sup> Meins, E. et al. S. 8): Immobilien müssen

- sowohl heutige als auch künftige Nutzungsanforderungen erfüllen können (funktionale Qualität);
- mit ihren technischen Merkmalen und Eigenschaften die Anforderungen an die Dauerhaftigkeit der Konstruktion

erfüllen, zur Qualität der gebauten Umwelt beitragen und das kulturelle Erbe achten (technische, gestalterisch-städtebauliche und kulturelle Qualität);

- bei Herstellung, Errichtung, Nutzung und Bewirtschaftung sowie am Ende ihres Lebenszyklus die natürlichen Ressourcen schonen und Umwelteinwirkungen minimieren (Umweltqualität bzw. ökologische Qualität);
- zur Gesundheit, Behaglichkeit und Sicherheit der Nutzer beitragen, Nutzerakzeptanz und Nutzerzufriedenheit sichern und Zusammenleben unterstützen (soziale Qualität);
- geringe Lebenszykluskosten verursachen sowie wertbeständig sein und ein Weiterentwicklungspotenzial aufweisen (ökonomische Qualität).

## NACHHALTIGKEITSRELEVANTE IMMOBILIENMERKMALE.

Jede Immobilie besitzt hinsichtlich ihrer zukünftigen Entwicklung in Bezug auf die geforderten Qualitäten Chancen, aber auch Risiken. Bei der Bewertung geht es darum, diese Chancen und Risiken so weit wie möglich zu berücksichtigen. Dies wurde von qualifizierten Bewertern bisher so praktiziert, denn der Wert einer Immobilie basiert auf ihrem zukünftigen, nachhaltigen Nutzen. Neu ist die differenzierte Betrachtungsweise von nachhaltigkeitsrelevanten Immobilienmerkmalen. Nachhaltigkeitsrelevante Immobilienmerkmale haben einen Einfluss auf den Wert einer Immobilie und sollen gemäss Nuwel bei der Bewertung angemessen berücksich-

tigt, das heisst, soweit möglich quantifiziert werden. Nachhaltigkeitsaspekte können in die bestehenden Bewertungsmethoden integriert werden. Die Quantifizierung des Einflusses ist Aufgabe des Bewerter. Art und Umfang der Berücksichtigung müssen in der Bewertung transparent dargestellt und begründet werden. Im Minimum sollen die relevanten Effekte auf den Immobilienwert beschrieben werden.

**ZWEI ANSÄTZE FÜR DIE BEWERTUNG.** Die Berücksichtigung von nachhaltigkeitsrelevanten Immobilienmerkmalen kann gemäss Leitfaden Nuwel bei der Bewertung grundsätzlich auf zwei Arten erfolgen. Beim additiven Ansatz gibt es einen prozentualen Zu- oder Abschlag zum «normal» ermittelten Wert. Der Vorteil liegt darin, dass der Einfluss der Nachhaltigkeit auf den Wert sichtbar wird. Basis bildet eine Checkliste mit den nachhaltigkeitsrelevanten Immobilienmerkmalen. Das Risiko besteht jedoch, dass einzelne Teilaspekte doppelt berücksichtigt werden. Beispielsweise wird die Dauerhaftigkeit einer Gebäudehülle (Rohbau 2) bereits beim «normal» ermittelten Wert berücksichtigt, indem der Zyklus für die nächsten Erneuerungen entsprechend gewählt wird. Alternativ kann der integrative Ansatz gewählt werden. Dieser basiert auf einer «Longlist» und bietet den Vorteil, dass alle Einflussfaktoren berücksichtigt werden können, ohne die Gefahr einer Doppelzählung. Die Checkliste besteht aus Merkmalen, welche bereits bei der Bewertung von Immobilien beurteilt wurden und aus den zusätzlichen Nachhaltigkeitsmerkmalen wie zum Beispiel die Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit oder städtebauliche Qualität. Der Nachteil beim integrativen Ansatz liegt darin, dass der Einfluss der Nachhaltigkeit nicht sichtbar wird und viele Annahmen getroffen werden müssen.

Der Leitfaden Nuwel empfiehlt für die Immobilienbewertung die Anwendung des integrativen Ansatzes. Dabei sind nur die Eigenschaften gemäss «Longlist» zu berücksichtigen, welche in Abhängigkeit der Gebäude- und Nutzungsart und aufgrund konkreter Umstände für die Bewertung massgebend sind.

**BISHERIGE BEWERTUNGSPRAXIS.** Die Berücksichtigung von zukünftigen Chancen und Risiken von Immobilien war schon immer Pflicht für jeden Bewertungsexperten.



Der explizite Einbezug von detaillierten Nachhaltigkeitsaspekten gemäss obiger Aufzählung (a-e) fehlte jedoch bisher. Das bedeutet nicht, dass Nachhaltigkeitsmerkmale bislang bei der Bewertung nicht berücksichtigt wurden. Vielmehr hat man die Qualitäten bei den wertbeeinflussen-

**„ Gemäss Leitfaden Nuwel leisten Immobilien dann einen Beitrag zur Nachhaltigkeit, wenn sie zukunftsfähig sind. »**

WALTER LÄDERACH

den Parametern wie beispielsweise dem Mietwert, dem Kubikmeterpreis oder für Rückstellungen berücksichtigt. Das bishe-

rige Verständnis zum Begriff Nachhaltigkeit bei der Bewertung von Immobilien beschränkte sich hauptsächlich auf den energietechnischen Bereich.

**ZUKÜNFTIGE BEWERTUNGSPRAXIS.** Mit der differenzierten Nachhaltigkeitsbetrachtung gemäss Nuwel geht die Entwicklung bei der Immobilienbewertung dahin, dass die Bewertungsdossiers umfassender werden. Im Sinne von Transparenz und Zusatzinformation für den Kunden ist dies zu begrüßen. Auch stellt die «Longlist» für den Bewerter ein wertvolles Hilfsmittel in Form einer umfassenden Checkliste dar, welche die ganzheitli-

che Betrachtung der Immobilie unterstützt. Ein Wermutstropfen bleibt bestehen, nämlich der Nachteil des integrativen Ansatzes, der den Einfluss der Nachhaltigkeit auf den Wert einer Immobilie nicht sichtbar macht. Abschliessend stellt sich die Frage, wie weit der Detaillierungsgrad bei einer Immobilienbewertung ausgedehnt werden soll. Schlussendlich ist und bleibt jede Schätzung eine Schätzung. ●

<sup>1</sup> Meins, E. et al. (2011). Nachhaltigkeit und Wertermittlung von Immobilien. Leitfaden für Deutschland, Österreich und die Schweiz (NUWEL). Zürich: Center for Corporate Responsibility and Sustainability (CCRS) an der Universität Zürich.



**WALTER LÄDERACH**

Der Autor ist bei der GRIBI Vermarktung AG in Basel als Immobilienbewerter tätig und Mitglied der Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT. Dieser Artikel entstand im Rahmen des MAS Immobilienmanagement an der Hochschule Luzern.

ANZEIGE

## Unsere Immobilien-Softwarelösungen sind immer genau so gross wie Sie.

Wir bieten Ihnen Immobilien-Software für die Verwaltung und Bewirtschaftung von Mietliegenschaften, Gewerbeobjekten und Stockwerkeigentum. Unsere Software-Lösungen haben wir modular aufgebaut. Dies, damit Sie erst dann in Leistungen investieren, wenn Sie diese auch wirklich brauchen. Denn das bedeutet für uns Fairness: aktuelle Bedürfnisse, Betriebsgrösse und Wachstum unserer Kunden zu berücksichtigen.

Kurt Hanselmann, Schulung & Support: eXtenso IT-Services AG

eXtenso

**eXtenso IT-Services AG**

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

# Nicht vom Markt wegzudenken

Am 7. Mai lud der Schweizer Stockwerkeigentümerverband zum Jubiläumskongress nach Zürich ein. Die Referenten und Diskussionsteilnehmer waren sich einig: Die Entwicklung von Stockwerkeigentum ist eine Erfolgsgeschichte.



Prof. Dr. iur. Amédéo Wermelinger mit seinem Werk «Das Stockwerkeigentum».



Von links nach rechts: Amédéo Wermelinger, Fredy Hasenmaile, David Strohm, Feyza Ciritoglu, Dominik Romang und Lorenz Heim.

CORINA ROELEN-MEISTER\*

**WACHSTUMSMARKT.** Über 200 Gäste folgten der Einladung zum Jubiläumsanlass 50 Jahre Stockwerkeigentum des Schweizer Stockwerkeigentümerverbandes ins Zürcher Park Hyatt Hotel. Die Liste der Referenten und Podiumsteilnehmer versprach eine spannende und vielschichtige Betrachtung des Themas. Einig waren sich jedoch alle: Stockwerkeigentum wird weiter an Bedeutung zunehmen. «Die Bevölkerung im Alter über 60 wird bis 2040 am stärksten wachsen, und zwar um 69%», sagt Fredy Hasenmaile, Leiter Real Estate & Regional Research der Credit Suisse. Eben diese Bevölkerungsgruppe ist es, die sich häufig von ihren Einfamilienhäusern trennt und Stockwerkeigentum erwirbt. Dieser Trend wird durch den anhaltenden Anstieg der Zuwanderung und dem Druck zur inneren Verdichtung verstärkt.

**GESETZSLÜCKE.** Prof. Dr. iur. Amédéo Wermelinger, Rechtsanwalt und Dozent Universität Fribourg, präsentierte beeindruckende Zahlen: Zwischen den Jahren 2000 und 2010 hat der Anteil der selbst-

bewohnten Wohnungen im Stockwerkeigentum schweizweit um 57% auf 373 500 zugenommen. Im Kanton Zürich wurden im Jahr 2011 74% der neu gebauten Wohnungen als Stockwerkeigentum erstellt. Trotz diesem Erfolg sprach Amédéo Wermelinger von Problemen, «zwar keine existenziellen, aber sie sind vorhanden.»

» Stockwerk wird die bevorzugte Eigentumswohnform bleiben.«

FREDY HASENMAILE, CREDIT SUISSE

Zum einen finden heute 95% der Begründungen von Stockwerkeigentum ab Plan statt. Laut Wermelinger birgt dies zahlreiche Risiken in sich, die im Gesetz nicht klar geregelt sind. Das ZGB sehe die Begründung von Stockwerkeigentum nur an einem bestehenden Gebäude vor. «Stockwerkeigentum ist eine Erfolgsgeschichte, aber es besteht Handlungsbedarf.»

**VERBAND ALS INITIANT.** Diesen sieht auch Dominik Romang, Rechtsanwalt und Präsident des Schweizerischen Stockwerkeigentümerverbandes. Er blickte im Eröffnungsreferat auf die historische Entwicklung des Stockwerkeigentums zurück. Vor 50 Jahren sorgte eine Interpellation von Nationalrat Dr. Armin Meili, dem

ersten Präsidenten des Schweizer Stockwerkeigentümer-Verbands, für die Wiedereinführung des Stockwerkeigentums im ZGB. Dessen Verbreitung verlief erst moderat, dann beinahe stürmisch. Mit der steigenden Menge an

Stockwerkeigentum nahm auch die Anzahl Gerichtsentscheide zu diesem Thema zu. «Den Gerichten fällt es manchmal schwer, das Funktionieren einer Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft zu verstehen.»

**PROBLEMATIK.** Auch Fredy Hasenmaile spricht von Schwachstellen. Erstens handle es sich bei Stockwerkeigentum um kein Alleineigentum, sodass die Entscheidungsfindung komplexer sei. Zweitens führen die Bemessung der Wertquote, mögliche Konflikte in der Erstellungsphase und der oft zu tiefe Erneuerungsfond zu Diskussionen. Ein

ANZEIGE

3D VISUALISIERUNG für Profis **BLICKFANG** 

blickfang3d.com • mail@blickfang3d.com • Telefon: +41 (0)44 586 6682



Fredy Hasenmeile hofft beim Stockwerkeigentum auf eine Abkühlung bei den Preisen.



Verbandspräsident Dominik Romang will nicht von Sanierungsstausprechen. (Fotos: Linda Pollari).

drittes Problemfeld biete die langfristige Werthaltigkeit, da der Landwertanteil im Stockwerkeigentum meist gering und die langfristige Werterhaltung somit schwierig sei.

**LUZERNER TOOLBOX.** An diese Stelle knüpft die «Luzerner Toolbox» an, ein Produkt der Hochschule Luzern (HSLU). In Zusammenarbeit mit verschiedenen Wirtschaftspartnern wurden Faltblätter und Instrumente für Stockwerkeigentümer, Verwaltungen und Investoren zum Thema «Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum» entwickelt. Dass eine bessere Information der Käufer notwendig sei und oft das nötige Fachwissen über Stockwerkeigentum fehle, darüber sind sich auch alle Beteiligten an der Podiumsdiskussion, dem zweiten Teil des Anlasses, einig. Unter der Leitung von David Strohm, Fachredaktor Immobilien und Wirtschaftsredaktor bei der «NZZ am Sonntag», diskutierten neben den Referenten Feyza Ciritoglu, Leiterin Immobilienverkauf bei der Mobimo Management AG, und Lorenz Heim, Finanzierungsexperte beim VZ Vermögenszentrum.

**BESCHRÄNKTE EINFLUSSNAHME.** Doch nicht nur Unwissen allein sorgt für Probleme. Laut Amédéo Wermelinger unterlassen es Käufer beim Erwerb einer Einheit aus einer bestehenden Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft häufig, sich über die

Struktur des Stockwerkeigentums oder deren Besitzer zu informieren. Dabei betonte Fredy Hasenmaile, dass der Einzelne nur bei Neubegründung Einfluss auf wichtige Punkte nehmen kann. Dazu gehören Erneuerungsziele und die tatsächliche Äufnung des Erneuerungsfonds, die das langfristige Bestehen des Stockwerkeigentums wesentlich beeinflussen. Laut Amédéo Wermelinger wäre es notwendig, dass «bereits ein einzelner Stockwerkeigentümer das Recht haben sollte, die Errichtung eines Erneuerungsfonds zu verlangen».

**SANIERUNGSPROBLEME NICHT ÜBERBEWERTEN.** Allmählich gelangen nämlich die ersten Gebäude mit Stockwerkeigentum in die Jahre. Auf die Gesamterneuerungen oder gar den Rück- und Wiederaufbau von Stockwerkeigentum ist das Gesetz nicht vorbereitet. Gesetzliche Anpassungen in diesem Bereich sind dringend notwendig, darin sind sich die Referenten einig. Doch nicht nur die Lücke im Gesetz macht eine Erneuerung schwierig, sondern auch die emotionale oder gar existenzielle Bindung, die Stockwerkeigentümer mit ihrem Besitz haben können.

**SELBSTSCHUTZ.** Dominik Romang anerkannte diese Problematik bei Abbruchliegenschaften. Die Sanierungsprobleme erachtete er jedoch als aufgebauscht. Er empfahl, dass Liegenschaften so unter-

halten werden sollten, dass sie gar nicht erst unbrauchbar werden, und war Fredy Hasenmailes Meinung, dass jede Gemeinschaft über eine Unterhalts- oder Sanierungsplanung verfügen müsse. Nur die Äufnung eines Erneuerungsfonds könne die einzelnen Stockwerkeigentümer vor bösen Überraschungen schützen.

**FORDERUNGEN VON VERBANDSSEITE.** Trotz Erfolg gibt es, einiges zu tun. Der Schweizer Stockwerkeigentümerverband fordert eine Verbesserung des Wissens über die rechtlichen Grundlagen des Stockwerkeigentums in der Bevölkerung und unter Stockwerkeigentümern. Bevor auf dem politischen Weg gesetzliche Änderungen des Stockwerkeigentums angestrebt werden, müssen die bestehenden Bestimmungen erst einmal besser und konsequenter umgesetzt werden. Zur Grundsatzfrage nach Abbruch und Neubau von Gebäuden im Stockwerkeigentum sollen von politischer Seite klare Lösungen und Ergänzungen des Gesetzes ausgearbeitet werden. Dann steht der weiteren Erfolgsgeschichte Stockwerkeigentum nichts mehr im Wege. ●



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

ANZEIGE



Kanton Zürich  
Baudirektion  
Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft

# Bitte ja nicht sanieren!

ohne unsere Förderbeiträge  
für die energetische  
Gebäude-Modernisierung.

...exklusiv für  
Hauseigentümer  
im Kanton  
Zürich

Wenn Sie Ihr Gebäude jetzt energetisch sinnvoll modernisieren, können Sie mit finanzieller Unterstützung rechnen und erst noch Steuern sparen. Wie das funktioniert und was Sie dabei alles beachten sollten, erfahren Sie auf:

**energiefoerderung.zh.ch**  
Hotline 0800 93 93 93

## SCHWEIZ

### DAS ENDE DER TIEFEN HYPOZINSEN

Die Schweizer Banken erhöhen die Sätze für Festhypotheken, wie Daten des Hypothekenvermittlers Moneypark zeigen. Die Kredite mit einer Laufzeit von 5 und 10 Jahren wurden überdurchschnittlich teurer. Damit sind die beiden beliebtesten Laufzeiten inzwischen wieder so teuer wie vor einem Jahr. Für eine 10-jährige Festhypothek zahlen Wohneigentümer wieder fast 2%. Experten gehen davon aus, dass sich dieses Niveau mittelfristig halten wird.

### PENSIONS-KASSEN INVESTIEREN STÄRKER IN IMMOBILIEN

Ein starkes Aktienjahr 2014 bescherte den schweizerischen Pensionskassen erfreuliche Renditen und eine befriedigende bis gute Finanzierungssituation. Dies zeigt eine Swisscanto-Umfrage bei 437 Vorsorgeeinrichtungen. Eine Herausforderung stellt für die Kassen das gegenwärtige Negativzinsumfeld dar, wobei lediglich 22% ihre Anlagestrategie aktuell anpassen wollen. Die Mehrheit beabsichtigt, die Quote für CHF-Obligationen zu senken, und erhöht dafür die Quote für Immobilien, gefolgt von Aktien und Obligationen in Fremdwährungen.

### MIETER SIND ANONYME NACHBARN

Die schweizweite Umfrage von ImmoScout24 zeigt: Mieter und Eigenheimbesitzer haben ein unterschiedliches Verhältnis zu ihren Nachbarn. Die Eigenheimbesitzer kennen ihre Nachbarn wesentlich besser als die Mieter.

Während rund 70% der Besitzer ihre Nachbarn gut bis sehr gut kennen, sind es bei den Mietern nur 36%. Eigenheimbesitzer verstehen sich mit ihren Nachbarn auch wesentlich besser. Man sieht sich oft und plaudert zusammen (33%) oder spricht zumindest kurz miteinander, wenn man sich zufällig trifft (42%). Auch die Mieter halten einen kurzen Schwatz (55%), aber viele von ihnen grüssen sich, wechseln darüber hinaus aber kein weiteres Wort (20%).

#### UNTERNEHMEN

### GOLDINGER IMMOBILIEN MIT NEUEM STANDORT



Mit der Neueröffnung der Geschäftsstelle in Sargans Anfangs Mai 2015 verstärkt die Goldinger Immobilien Treuhand AG ihre Präsenz in der Ostschweiz und unterstreicht gleichzeitig die Bedeutung des St. Galler Rheintals. Geschäftsführer des neuen Standortes am Bahnhofpark 3 in Sargans ist der ausgewiesene Immobilienfachmann Marcel Jäger (Eidg. dipl. Immobilienreuhänder).

### AUS EUROKAUTION AG WIRD ADUNO-KAUTION AG

Seit November 2014 ist die EuroKautio n AG Teil der Aduno-Gruppe. Infolgedessen wird der Firmenname der Gruppenzugehörigkeit

angepasst und lautet ab sofort AdunoKautio n AG. Für Kunden und Partner der EuroKautio n AG ändert sich ausser dem neuen Firmennamen nichts. Alle laufenden Verträge behalten ihre Gültigkeit.



### UBS-BUBBLE-INDEX STEIGT WEITER

Die Immobilienökonom en der UBS sehen weiterhin markante Risiken im Schweizer Wohnimmobilienmarkt. Der «UBS Swiss Real Estate Bubble Index» stand im 1. Quartal dieses Jahres bei 1,31 Punkten in der Risikozone, heisst es in einer Mitteilung der UBS. Gegenüber dem Vorquartal war ein leichtes Plus von 0,03 Punkten zu verzeichnen. Treiber seien die reale Preissteigerung bei Eigenheimen von 3,1% gegenüber dem Vorjahr und vor allem die gestiegene Nachfrage nach Eigentumswohnungen als Investitionsobjekte. Dagegen dämpfen die derzeit noch robuste Einkommensentwicklung und das moderate Wachstum der Hypothekarvolumen von rund 3,5% gegenüber dem Vorjahr die Risiken am Immobilienmarkt.



### LANGSAMER ABSCHWUNG DER BAUKONJUNKTUR

Laut Bauindex Schweiz, den die Credit Suisse quartalsweise publiziert, ist ein saisonbereinigter Umsatzrückgang im Bauhauptgewerbe von 1,3% zum Vorquartal und 9,0% gegenüber dem Vorjahresquartal zu verzeichnen. Verantwortlich für die Abschwächung ist die Indexkomponente Tiefbau, die gegenüber dem Vorquartal erneut 3,8% einbüsst. Eine leichte Erholung im Vergleich zum Vorquartal zeichnet sich hingegen beim Hochbau ab (+1,2%). Diese Erholung wird sowohl vom Wirtschafts- (+4,1%) als auch vom Wohnungsbau (+0,8%) getragen und dürfte sich in der zweiten Jahreshälfte fortsetzen.

### ZÜRCHER BÜROMARKT BLEIBT STABIL

Der Büromarkt blieb im 1. Quartal 2015 ruhig. Die in der Region Zürich angebotenen Büroflächen blieben gemäss JLL mehr oder weniger unverändert bei 390 000 m<sup>2</sup>

bzw. auf 5,1% des Bestandes, während die Spitzenmieten im CBD bei 825 CHF/m<sup>2</sup> verharren. Die grossen Vermietungen der jüngsten Zeit wurden noch Ende letzten Jahres abgeschlossen. Das Unternehmen Google kündigte an, den Sitz in Zürich über die nächsten Jahre erheblich auszubauen. Google wird dafür bis 2020 etwa 50 000 m<sup>2</sup> an der Europaallee beim Hauptbahnhof anmieten. Da dies vor allem Neubauf lächen betrifft, hat die Anmietung keinen unmittelbaren Einfluss auf das aktuelle Angebot an Büroflächen. Auf der Investitionsseite war der Kauf einer Verwaltungsliegenschaft an der Eggbühlstrasse in Zürich Nord durch die Stadt Zürich von Allreal für ungefähr 81 Mio. CHF die grösste Bürotransaktion im 1. Quartal.



#### ANZEIGE

**Wasserschäden vermeiden**

Infrastruktur und Gebäude schützen





• Funksensoren • SMS-Meldungen

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

**telma**  
electronics

## LEERWOHNUNGS- QUOTE GESTIEGEN



Die Leerwohnungsquote hat sich 2014 im Vergleich zu den Vorjahren merklich erhöht und beträgt mit 1,08% erstmals seit sieben Jahren wieder mehr als 1%, meldet das Bundesamt für Wohnungswesen. Der Anstieg des Mietpreisindex bleibt moderat. Die Angebots- und Transaktionspreise steigen weiterhin, doch mit deutlich abnehmender Tendenz. In einigen Segmenten und Regionen ist die Preissteigerung zum Erliegen gekommen oder hat sich ins Gegenteil verkehrt.

## ANGEBOTSMIETEN LEICHT GESTIEGEN

Die Angebotsmieten in der Schweiz sind im April gegenüber dem Vormonat um 0,09% gestiegen. Dies bedeutet einen Anstieg von 1,43% im Vergleich zum Vorjahr. Zu diesem Ergebnis kommt der Homegate-Angebotsmietindex, der vom Immobilienportal Homegate in Zusammenarbeit mit der Zürcher Kantonalbank erhoben wird. Er misst die monatliche, qualitätsbereinigte Veränderung der Mietpreise für neue und wieder zu vermietende Wohnungen anhand der aktuellen Marktangebote. In den Kantonen Zürich, Luzern und Aargau bleiben die Angebotsmieten unverändert. Einen Anstieg

registriert der Index in Bern, Basel-Stadt und Basel-Land, Thurgau, Tessin, Waadt und Genf. Im Kanton St. Gallen sinken die Angebotsmieten um 0,81%.

## MAUS FRÈRES WILL SWISS LIFE MANOR-IMMOBILIEN ABKAUFEN



Der Streit zwischen dem Warenhauskonzern Manor und seiner Vermieterin Swiss Life an der Zürcher Bahnhofstrasse nimmt eine überraschende Wende. Nach Recherchen der «Handelszeitung» hat die Manor-Muttergesellschaft Maus Frères dem Lebensversicherer ein Kaufangebot für die zwei von Manor gemieteten Liegenschaften vorgelegt. Die Holding der Genfer Familien Maus und Nordmann bietet bis zu einer halben Milliarde Franken. Die Verhandlungen laufen.

## ÜBERNACHTUNGS- ZAHLEN IN DEN HOTELS SINKEN



Die Schweizer Hotellerie verzeichnete im März 2015 einen Rückgang der Logiernächte von 7,4% gegenüber dem Vorjahresmonat. Dies geht aus den provisorischen

Ergebnissen des Bundesamtes für Statistik BFS hervor. Von den insgesamt 3 Mio. Logiernächten entfielen 1,6 Mio. auf ausländische Gäste, das sind 8,3% weniger als noch im März 2014. Die inländischen Gäste generierten 1,4 Mio. Logiernächte, was eine Abnahme von 6,3% bedeutet.

## ZÜRCHER BAHNHOF- STRASSE BELEGT 5. PLATZ

Die Zürcher Bahnhofstrasse ist wieder unter den fünf teuersten Einzelhandelsstandorten weltweit. Laut


«Retail Market Study 2015» von The Location Group beträgt die durchschnittliche Miete in der Schweizer 1A-Lage 881 EUR/m<sup>2</sup>/Monat. Vor Zürich liegen lediglich die Top-Einkaufslagen in New York, Hongkong, Paris und London. Die Liste wird angeführt von der Fifth Avenue in New York mit einer monatlichen Durchschnittsmiete von 2512 EUR. Auf den weiteren Plätzen folgen Hongkongs Russell Street mit 1977 EUR und die Pariser Champs-Élysées mit 1355 EUR sowie die Bond Street in London mit 1244 EUR.

ANZEIGE

## Building Die beste Versicherung für Ihre Gebäude

Die vollständige, einfache und flexible Versicherung der Vaudoise für Ihre Miet-, Industrie- und Geschäftsgebäude. Die Rundumlösung, die alle Ihre Versicherungsbedürfnisse in ein und demselben Vertrag vereint. [vaudoise.ch](http://vaudoise.ch)

Da, wo Sie sind.  **vaudoise**



## Als Führungskraft in der Immobilienbranche beruflich und privat En- gagement zeigen können?

Unsere Mitarbeitenden übernehmen nicht nur für grosse,  
sondern auch für kleine Projekte Verantwortung.  
[sbb.ch/immojobs](http://sbb.ch/immojobs)



## DEUTSCHSCHWEIZER ZIEHT ES AUF S LAND

Deutschscheizer wollen möglichst mobil sein. Eigentumswohnungen mit guten ÖV-Verbindungen oder in kurzer Distanz zur Autobahn sind besonders gefragt. Dies ergab eine Auswertung aller auf homegate.ch zum Verkauf stehenden Eigentumswohnungen seit 2013. Gute ÖV-Anbindung vermögen dagegen die Romands nicht zu überzeugen. Der bequeme Zugang zur nächsten Autobahnzufahrt ist ihnen wesentlich wichtiger. Zwar bevorzugen sie Wohnungen in und um die beiden Städte Lausanne und Genf, doch ausschlaggebend ist primär der Preis. Die Tessiner wiederum möchten vor allem in Lugano wohnen – oder in unmittelbarer Nähe. Kürzere Reisezeiten mit dem ÖV oder dem eigenen Auto nach Lugano beschleunigen dementsprechend den Verkauf.



## EUROPA

### BÜROMÄRKTE MIT GUTEN AUSSICHTEN

Viele europäische Büromärkte verzeichnen eine zunehmende Dynamik und knüpfen an ihre gute Performance vor allem im letzten Quartal des Vorjahres an. Die ersten drei Monate in 2015 zeigten solide Vermietungsvolumina, erreichten aber aufgrund schwächerer Aktivitäten in den beiden grossen Märkten Paris und Moskau nicht ganz das Ergebnis im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Neben den jüngsten positiven Nachrichten aus der Eurozone mit dem voraussichtlich im 1. Quartal stärksten BIP-Wachstum seit Beginn der aktuellen Konjunkturerholung gibt es bei den Fundamentaldaten auf den Immobilienmärkten ermutigende Zeichen.



### INVESTITIONEN IN ALTERNATIVE ANLAGEKLASSEN NEHMEN ZU

Durchschnittlich 14% des Gesamtanlagevolumens europäischer Pensionseinrichtungen ist in alternative Anlageklassen investiert (2014: 12%). Zu diesem Ergebnis kommt der «Mercer European Asset Allocation Survey 2015», der mehr als 1100 europäische betriebliche Altersversorgungseinrichtungen mit einem Anlagevolumen von über 950 Mrd. EUR berücksichtigt. Laut Studie hat die Aktienquote in Europa leicht zugenommen, während sie in Irland und Grossbritannien gefallen ist.



## UNTERNEHMEN

### CS REF INTERSWISS WILL FONDSKAPITAL ERHÖHEN

Der Credit Suisse Real Estate Fund (CS REF) Interswiss führt seine im März angekündigte Kapitalerhöhung Anfang Juni mit einem Volumen von maximal 148,6 Mio. CHF durch. Total werden maximal 754.243 neue Anteile ausgegeben. Der Ausgabepreis beträgt 197 CHF (netto) pro Anteil.

### IMMOSCOUT24 UND SOMEDIA SPANNEN ZUSAMMEN

Immoscout24 und die Mediengruppe Samedia haben eine exklusive Kooperation beschlossen. Seit Mitte April betreiben und vermarkten die beiden Partner gemeinsam den Immobilienmarktplatz [www.südostschweizimmo.ch](http://www.südostschweizimmo.ch).

### REALSTONE SWISS PROPERTY PLANT KAPITALERHÖHUNG

Realstone Swiss Property plant umfangreiche Investitionen in den Immobilienbestand und will diese über eine für Juni 2015 geplante Kapitalerhöhung finanzieren. Wie der Fonds mitteilt, soll der Immobilienbestand durch Renovierungen und Umbauten sowie neue Bauvorhaben «verjüngt» werden. Ziel sei es, ein Portfolio aus «Liegenschaften in den begehrtesten Regionen der Schweiz» zu erwerben.

### RETAILFLÄCHEN OHNE ZUVERSICHT

Der Einzelhandel in der Schweiz steht 2015 vor Herausforderungen. Selbst an Toplagen in Zürich und Bern sowie in grossen Einkaufszentren stagnieren die Umsatzmieten seit einigen Jahren, wie aus der «PwC-Immoperspektive» hervorgeht. Die Aufgabe des festen Wechselkurses des Frankens zum Euro führte besonders in den Grenzregionen zu einem noch stärkeren Druck auf die Umsätze.



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



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



**MACHT IMMO'S MOBIL. ICFM**



gegenüber der Vorjahresberichtsperiode um 6% steigern. Mit 1120 Mio. CHF erreichte der Auftragsbestand auf Gruppenebene annähernd den Vorjahreswert von 1180 Mio. CHF. Ausserdem konnte sich die Steiner-Gruppe zusätzliche Projekte in Höhe von 600 Mio. CHF sichern.

### PEACH PROPERTY GROUP VERKLEINERT GESCHÄFTSLEITUNG

Die Peach Property Group AG hat Veränderungen in der Geschäftsleitung bekannt gegeben. Künftig werden der Geschäftsleitung nur noch vier statt sechs Mitglieder angehören. Renzo Fagetti, Managing Director Schweiz, und Mirco Riondato, Chief Investment Officer, werden das Unternehmen bis zur Jahresmitte 2015 verlassen. Renzo Fagetti wird dem Unternehmen als externer Immobilienentwickler weiterhin zu Verfügung stehen.

### PERSONEN

#### SWISSCAUTION VERSTÄRKT PRÄSENZ IN DER DEUTSCHSCHWEIZ



Swisscaution hat per 1. April 2015 Joël Vuadens-Chan zum Direktor Verkauf Schweiz ernannt. Ziel ist es, dem wachsenden Markt gerecht zu werden und die Beziehungen zu den deutschsprachigen Partnern zu stärken. Deshalb wird Vuadens-Chan seine Aktivitäten von der Zürcher Geschäftsstelle aus leiten. Zuvor hatte der neue Verkaufsdirektor leitende Positionen im Bankwesen, in der Informationstechnologie und im internationalen Handel inne.

#### NEUER VR-PRÄSIDENT BEI IMPLERIA



Der neue Verwaltungsratspräsident der Implenia AG heisst Hubert Achermann. Der ehemalige Chef von KPMG Schweiz folgt auf Markus Dennler, der nicht mehr zur Wiederwahl angetreten ist. Neu in den Verwaltungsrat gewählt wurde Henner Mahlstedt, der ehemalige Chef von Hochtief Solutions.

an der Thurgauerstrasse in Zürich-Nord ist abgeschlossen. Mit der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts werden auf dem Areal in Zukunft gemeinnützige Wohnungen für rund 2000 Menschen, Gewerberäume in den Erdgeschossen, ein Schulhaus und ein öffentlicher Platz mit Quartierpark entstehen.

#### GREENCITY: ERSTE BAUBEWILLIGUNGEN SIND RECHTSKRÄFTIG



Die Baubewilligungen für 230 Genossenschaftswohnungen im neuen Quartier Greencity sind rechtskräftig. Nachdem der Rückbau der

### PROJEKTE

#### IN LEUTSCHENBACH ENTSTEHT EIN NEUES STÜCK STADT

Die Testplanung für das rund 6,5 Hektar grosse Areal

ANZEIGE

# i\_mmob8.5

Software für die Verwaltung von Mietliegenschaften und Stockwerkeigentum

Financial tools  
Technical tools  
Administrative tools



Zürich / Ostschweiz

**B-ITS**

Postfach 34 - 8280 Kreuzlingen 3  
Telefon 071/680.06.70  
info@b-its.ch

www.b-its.ch

Suisse Romande

**thurnherr sa**

Route de Châtaigneriaz 1 - 1297 Founex  
Téléphone : 022/950.92.00  
info@thurnherr.ch

www.thurnherr.ch

Bern / Mittelland

**thurnherr sa**

Morgenstrasse 121 - 3018 Bern  
Telefon 031/990.55.55  
info@thurnherr.ch

www.tsab.ch



Weiches Wasser im  
Abo für weniger als  
1 Kaffee pro Tag?

# **KalkMaster** *das Abo gegen Kalk*



Doppelenthärtungsanlage KM2  
mit intelligenter Hygieneregeneration

ENTKALKUNGSANLAGE GÜNSTIG MIETEN  
STATT KAUFEN: Salzlieferungen, Service,  
Kontrollbesuche und 100 % Garantie sind im  
Abopreis 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 das Abo mehr spart als es kostet.

 **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



## REGULIERUNG ODER SELBSTREGULIERUNG – DIE GRETCHENFRAGE

alten Gebäude auf der ehemaligen Industriebrache Sihl-Manegg in Zürich Süd abgeschlossen ist, können die Aushubarbeiten in Kürze unter der Leitung der Totalunternehmung Losinger Marazzi AG beginnen. In der ersten Bauetappe werden drei Wohngebäude realisiert.

### SPATENSTICH FÜR «WOHNEN PLUS»



Anfang April hat die HRS Real Estate AG im Beisein von Vertretern der Stadt Arbon und der neuen Eigentümerin Baloise den symbolischen Spatenstich für den Neubau «Wohnen Plus» durchgeführt. Die Wohnüberbauung richtet sich an Menschen, denen eine selbstständige Lebensgestaltung im Alter wichtig ist. Der Neubau ist Teil der umfassenden Neugestaltung des ehemaligen «Saurer Werk-Zwei». Neben den Wohn- und Geschäftsgebäuden werden auf der ehemaligen Industriebrache auch Parkanlagen, ein neues Hotel sowie Gebäude für kulturelle Aktivitäten entstehen.

#### FIRMENACHRICHTEN? FÜHRUNGSWECHSEL? PROJEKTE?

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

• **Informationsasymmetrie auf Märkten** ermöglicht zwar Arbitrage, jedoch leiden letztlich die Preise darunter, denn es ergibt sich zunehmend ein Lemons Market, wie ihn der bekannte Nobelpreisträger George A. Akerlof für den Gebrauchtwagen-Markt beschrieben hat:

Weil Käufer die Qualität der angebotenen Fahrzeuge nicht oder nicht kostenlos beurteilen können, würden sie in einem Markt, in dem sowohl gute als auch schlechte Gebrauchtwagen (letztere werden als «lemons» bezeichnet) angeboten werden, einen Preis anbieten, welcher unter dem Preis von Anbietern guter Autos liegt (sogenannte «peaches»). Letztere Anbieter sind nicht bereit, zu diesem tiefen Preis zu verkaufen, und verlassen als Konsequenz den Markt oder bieten ebenfalls tiefere Qualität an. Als Konsequenz werden systematisch die Anbieter guter Gebrauchtwagen aus dem Markt gedrängt, sodass am Ende nur noch schlechte Gebrauchtwagen angeboten würden.

Was hier für Gebrauchtwagen beschrieben wurde, lässt sich auf andere Märkte übertragen, so auch auf den Immobilienmarkt. Die möglichst exakte Aufklärung des Käufers und damit die Verringerung der Informationsasymmetrie zwischen Verkäufer und Käufer ist somit ein zentrales Ziel. Die Gretchenfrage hierbei ist, ob dies durch Regulierung oder Selbstregulierung geschehen soll. Selbstregulierung ist in der Schweiz

ein traditionell verankertes Konzept – immer da, wo der Regulator den Freiraum lässt. In wirtschaftlich guten Zeiten wird der Ansatz wenig angezweifelt, in Krisensituationen hingegen umso mehr. Wissenschaftlich lässt sich keine Evidenz finden, ob das eine oder das andere effektiver und effizienter ist und auch aus der alltäglichen Betrachtung lässt sich kein Vorteil für eine der beiden Varianten «was wir freiwillig tun, tun wir besser» oder «der Mensch tut erst etwas, wenn er dazu gezwungen wird» ableiten. Sicher aber ist, dass mit Blick auf den wenig regulierten Immobilienmarkt Aus- und Weiterbildungen in Sachen Vermarktung sehr zu begrüßen sind, da der Makler just die Rolle des Informationsvermittlers inne hat.

Die Krux ist, dass Selbstregulierung immer so lange akzeptiert wird, wie keine grössere Krise auftritt. Als Beispiel sei hier die Finanzbranche erwähnt. Hier haben wir in den letzten Jahren massiv verschärfte Normen unter anderem in der Kundenberatung erfahren. Weil die nicht professionell gehandhabte Informationsasymmetrie zwischen Käufer und Verkäufer im Finanzmarkt als ein Auslöser für die Krise angesehen wird, müssen Kunden heute nach regulatorischen Vorgaben so

aufgeklärt und beraten werden, dass sie – nachweislich – verstehen, in was sie investieren, respektive was sie kaufen, was die Vor- und Nachteile sind und welche Risiken sie eingehen. Ein Finanzinstitut, welches diesen Vorgaben nicht gerecht wird, gerät also mit dem Gesetz in Konflikt.

Diese Entwicklung ist vor dem Hintergrund der Finanzkrise wenig überraschend, da die Zahl jener Stimmen, welche die Selbstregulierung als unzureichend und nicht wirkungsvoll erklären, stets im Zuge einer Baisse massiv zunehmen. Zu bedenken ist allerdings, dass es sich um eine Einbahnstrasse handelt: Regulierte Bereiche werden kaum je wieder «freigegeben» für Selbstregulierung, auch nicht in wirtschaftlich guten Zeiten, wo regelmässig der Ruf nach Deregulierung laut wird. So verstanden ist ein transparenter Immobilienmarkt wünschenswert, ansonsten die Gretchenfrage klar zugunsten der Regulierung entschieden wird. •

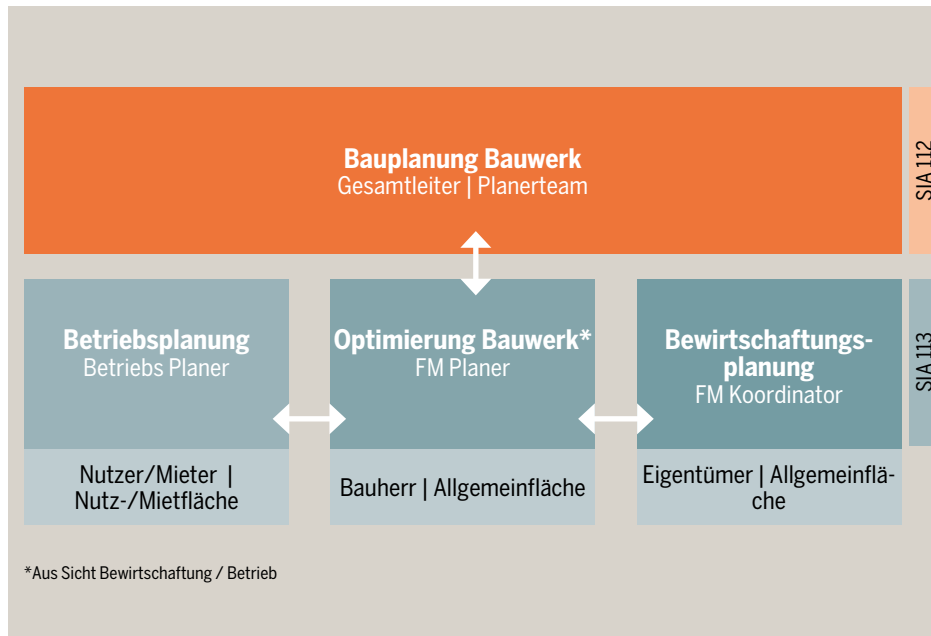


#### PROF. DR. SITA MAZUMDER

Die Autorin ist Wirtschaftsprofessorin am IFZ Institut für Finanzdienstleistungen Zug der Hochschule Luzern und Vorstandsmitglied bei wipswiss.

# Die Weichen früh stellen

Dem reibungslosen Übergang von der Bau- in die Betriebsphase wird heute oft zu wenig Beachtung geschenkt. Eine Lebenszyklusbetrachtung und ein professionelles Implementierungsmanagement wirken sich jedoch positiv auf den langfristigen Erhalt einer Immobilie aus.



Zusammenspiel während der Bauphase.

**CLAUDIO TAM\*** • **KOMPLEXITÄT ERFORDERT STRUKTURIERTES VORGEHEN.** Heute basiert ein erfolgreicher Übergang von der Bau- in die Betriebsphase meistens auf einem internen Selbstverständnis (intrinsic Motivation) aller im Projekt involvierten Parteien. Das heisst, jede Partei setzt zusätzliche Tätigkeiten um, die über das hinausgehen, was im Vertrag festgehalten ist. Heute fehlt häufig die notwendige Zeit, um jeden einzelnen Punkt genau abzusprechen. Dieses heute oft praktizierte Vorgehen mag für einfache Wohnliegenschaften noch praktikabel sein, aber bei

**» Der Implementierungsphase wird bei komplexen Immobilien heute noch zu wenig Bedeutung beigemessen.«**

CLAUDIO TAM

komplexen Liegenschaften – und das muss nicht zwingend ein grosses Gebäude sein – braucht es ein strukturiertes Vorgehen. Denn Büro- und Gewerbeimmobilien werden aufgrund gehobener Mieteransprüche, technisch wie infrastrukturell, immer komplexer. Der ge-

hobener Output, welcher der Mieter als Konsument spürt, muss im Hintergrund durch den Property- und Facility-Manager richtig implementiert und optimiert betrieben werden.

**WEICHENSTELLUNG IN DER BAUPHASE.** Erfahrungsgemäss wird heute dieser wichtigen Phase vom Bau in den Betrieb noch zu wenig Beachtung geschenkt. Dabei können da unnötige Betriebskosten proaktiv eingespart werden.

Von zentraler Bedeutung ist die Lebenszyklusbetrachtung einer Immobilie. Die Weichen für einen erfolgreichen Betrieb werden nämlich bereits in der Bauphase gestellt.

Es geht dabei nicht nur darum, ein betriebsbereites Gebäude zu gewährleisten. Genauso relevant ist es, rechtzeitig einen funktionierenden Betrieb sicherzustellen und im besten Fall eine Basis für einen optimierten Betrieb aufzubauen. Dieser Aufbau muss während der Realisierungsphase des Bauwerks erfolgen. Ein fließender und koordinierter Übergang von der Bau- in die Betriebsphase ist not-

wendig. Nur so können Knowhow-Verlust marginal und Betriebskosten für die Folgejahre tief gehalten werden – und schlussendlich die nachhaltige Werterhaltung sichergestellt werden.

**UNNÖTIGE SCHWIERIGKEITEN FRÜH ABFANGEN.**

Häufig zeigen sich die Herausforderungen, die durch eine sauber geplante und durch Profis koordinierte Implementierungsphase verhindert werden könnten, erst während der Betriebsphase. Schlüsselpersonen aus dem Betrieb werden zu spät hinzugezogen, beziehungsweise Informationsträger aus dem Bau sind bereits nicht mehr vor Ort. Tätigkeiten, welche durch ein professionelles Implementierungsmanagement frühzeitig geklärt werden können, sind beispielsweise:

- Informationsmanagement: Sicherstellung, dass die richtigen und notwendigen Informationen in Betriebsphase übergehen.
- Dokumentenmanagement: Aufarbeitung und Prüfung, dass Dokumente rechtzeitig, vollständig und in effizientem Umfang vorhanden sind. Denn die Baudokumentation ist die Basis für Betriebs- und Mieterdokumentation.
- Schulungen und Vertragsmanage-



ment: FM-Verträge sind durch die hohe Komplexität umfangreich aufgebaut. Zudem ergeben sich Anpassungen aus Erkenntnissen in der Betriebsstartphase. Nachträge sind umzusetzen und die Betriebsparteien nachhaltig zu schulen.

- Garantiemanagement: Mängel werden in den ersten zwei Betriebsjahren festgestellt. Je nach Mangelart (Bau-/Besteller-/Betriebsmangel) ist für die Behebung und deren Kosten eine andere Partei zuständig. Im Sinne einer Zeitersparnis ist eine Triage der Mängelarten vorzunehmen und um eine nächst höhere Eskalationsstufe (Eigentümerin) zu vermeiden.
- Schnittstellenkoordination: GA ist bereits abgenommen. MA ist in Abschlussphase. Was in welchem Zustand abgenommen worden ist, ist strukturiert dokumentiert. Nachab-

nahmen und Schnittstellenklärungen zwischen GA/MA sind auch nach Mieterausbau geregelt.

In der heutigen Zeit sind die Realisationszeiträume und Kosten von Bauprojekten knapp berechnet. Für unvorhergesehene Leistungen ist kaum Platz. Der Einsatz eines Betriebskoordinators (FM-Koo) verschafft hier Abhilfe. In Anlehnung an den Praxisleitfaden für die Empfehlung SIA 113 (FM-gerechte Bauplanung und Realisierung) können folgende Module hierfür eingesetzt werden:

- Koordination Bau zu Nutzung/Betrieb
- Informations-, Daten- und Dokumentenmanagement
- Betriebsführungskonzept (BFK)
- FM-Leistungsbeschaffung
- Implementierung FM-Organisation, Inbetriebnahme Bauprojekt

«Bei **W&W** fühlen wir uns gut aufgehoben. Unsere Bedürfnisse werden wahrgenommen und rasch in Lösungen übergeführt.»

**Dieter Ruf** Direktor GRIBI Bewirtschaftung AG – Basel



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

# Ihr Vertrauenspartner für die Mietkaution ohne Bankdepot!



SwissCaution wurde 1991 gegründet und ist die 1. Schweizer Versicherungsgesellschaft für die Mietkaution ohne Bankdepot für Privat- und Geschäftsmietverträge.

Mit einem Mietkautionsvolumen von mehr als CHF 650 Millionen und mehr als 170'000 zugehörigen Kunden, welche einen Mietwert von CHF 3 Milliarden repräsentieren, ist SwissCaution der Marktführer für die Mietkaution in der Schweiz.

Die Mietkaution von SwissCaution bietet dem Vermieter den gleichen Wert und die gleiche Funktion wie ein Bankdepot und noch dazu einen qualitativ hohen wie zügigen Service.

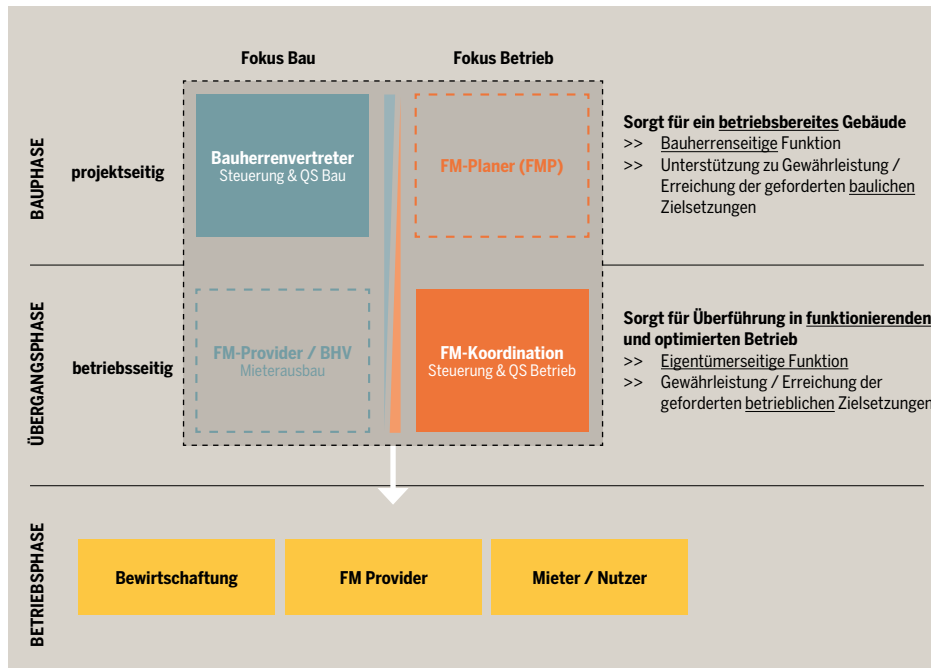
0848 001 848

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

30 | [immobilia](#) Juni 2015

**swisscaution**

DIE 1. VERSICHERUNG FÜR DIE MIETKAUTION



Zusammenarbeit in der Übergangsphase vom Bau in den Betrieb.

- Organisatorische Optimierung Betrieb, Technische Optimierung Bauprojekt (in Betriebsphase)

Der Betriebskoordinator sorgt für einen durchgängigen Informationsfluss und eine präzise Objektdokumentation. Das vollständige Garantiemanagement, eine reibungslose Inbetriebnahme des Bauprojekts und die Implementierung der FM-Organisation gehören zu den obersten Zielen.

fällige Triagen zwischen Bau-, Betriebs- und Bestellermängel bis und mit 2-Jahres-Garantieabnahme zu koordinieren. Während der Baukoordinator (meist Bauherrenvertreter/-treuhänder) die Bauphase aufbaut und steuert, ist der Betriebskoordinator auf gleicher Funktionsebene tätig und steuert sämtliche betriebsrelevanten Themen und entlastet dabei sämtliche Bau-Parteien. Konflikte und Probleme in der Phase der Bauvollendung und Werksübergabe können so

massiv reduziert werden. Die Property- und Facility-Manager profitieren von strukturierten Vorgaben und können sich auf den Aufbau ihres Mandats konzentrieren. Bei

Betriebsstart profitieren sie von einer wegfallenden Überbeanspruchung und minimierten Fluktuation des Personals.

Die Aufgabenbereiche des Betriebskoordinators überschneiden sich mit denjenigen des FM-Planers (Planung und baubegleitendes FM). Das Spielfeld des Betriebskoordinators geht jedoch

noch einen Schritt weiter. Der FM-Planner sorgt nach unserem Verständnis mit seiner Unterstützung für ein betriebsbereites Gebäude, der FM-Koordinator hingegen für einen funktionierenden Betrieb. Die eine Leistung wird im Auftrag des Bauherrn, die andere im Auftrag des Eigentümers erbracht. Beide Tätigkeitsfelder können auch durch den gleichen Anbieter umgesetzt werden.

**BETRIEBSKOORDINATOR SPART KOSTEN.**

Wichtig ist, dass die Involvierung des Betriebskoordinators frühzeitig während der Bauphase erfolgt, um eine Knowhow-Sicherung zu gewährleisten. Die gestellten Vorgaben sollen im Optimalfall im Betrieb laufend kontrolliert werden. Nur so können optimale Betriebskosten gewährleistet werden. Die Zufriedenheit von Mieter und Projektbeteiligten ist von Beginn weg stabil. FM-Verträge müssen nach zwei bis drei Jahren am Markt nicht wieder neu beschafft werden. ●

**” Von zentraler Bedeutung ist die Lebenszyklusbetrachtung einer Immobilie.**

**EXTERNEN PARTNER ENGAGIEREN.** Für diese Tätigkeit empfiehlt es sich, einen externen Partner im Sinne eines Betriebs- oder FM-Koordinators ins Boot zu holen, der als Schnittstelle zwischen Bau und Betrieb (Mieter/Betreiber) fungiert. Im Idealfall ist dieser bis zwei Jahre nach Betriebsstart tätig, um all-



**\*CLAUDIO TAM**  
Der Autor ist seit 2012 als Abteilungsleiter Facility Management bei Wincasa tätig und besitzt Abschlüsse in Architektur (FH) und Real Estate (MAS UZH in Real Estate | CUR-REM).

# Neue Erkenntnisse dank Internet

Die Suche nach Wohnimmobilien findet heute in erster Linie im Internet statt. In Suchabos erfassen die Nachfrager ihre Präferenzen hinsichtlich Wohnort, Wohnungsgrösse und Preis. Dies erlaubt interessante Erkenntnisse zur zukünftigen Wohnungsnachfrage.



Die Information, wonach Mietinteressenten suchen, liefert interessante Hinweise für die Anbieter (Foto: 123rf.com).

DIETER MARMET\*

**ABGELEITETE NACHFRAGE.** Die letzte Leerwohnungszählung in der Stadt Zürich hielt erstmals in Zahlen fest, was viele schon lange ahnten: Vor allem neue und teure Wohnungen lassen sich nicht mehr so einfach vermieten. Seit der Veröffentlichung dieser Zahlen verging kaum ein Monat, in dem das Thema nicht von einem Medium aufgegriffen wurde. «Luxuswohnung, leer, sucht Mieter» titelte der «Tagess-Anzeiger», «Zürich-West: Auch Mietwohnungen stehen leer im Trendquartier» die «Neue Zürcher Zeitung». Selbst die Gratiszeitungen nahmen sich des Themas an: «WGs sollen die Luxuswohnungen füllen» orakelte etwa «20 Minuten». Aufgrund der zunehmenden Leerstände wird auf die Nachfrage zurückgeschlossen: Die Nachfrage nach teuren Wohnungen ginge zurück, weil die Schweiz für ausländische Unternehmen unattraktiver geworden sei. Auch wird vermutet, dass die internationalen Firmen ihren Managern nicht mehr dieselben Budgets zur Verfügung stellten wie früher und die Nachfrage nach hochpreisigen Angeboten deshalb zurückginge.

Dabei machen die Journalisten und die befragten Immobilienfachleute das,

was bisher in der Schweiz üblich war: Sie schliessen von einem Marktergebnis auf die Nachfrage zurück. «Es wurden so und so viele teure Wohnungen neu gebaut, so und so viele stehen heute leer, also muss die Nachfrage so und so gross gewesen sein.» Folgerungen wie die vorstehenden haben zwei gravierende Nachteile: Erstens wird die Wohnungsnachfrage nicht direkt betrachtet, sondern aus Angebot und Marktveränderungen abgeleitet, und zweitens sind solche Aussagen immer erst retrospektiv möglich. Immobilienentwickler oder Investoren, die heute darüber entscheiden müssen, welche Wohnungstypen zu welchen Preisen geplant bzw. erstellt werden sollen, möchten aber etwas zur aktuellen oder, noch besser, zur zukünftigen Immobiliennachfrage wissen – und wenn möglich nicht aus zweiter, sondern aus erster Hand.

## NEUE WEGE DER INFORMATIONSGEWINNUNG.

In diese Informationslücke stösst seit kurzem Realmatch360. Ziel des jungen Start-up-Unternehmens ist eine bessere Versorgung der Immobilienbranche mit Informationen zur Wohnungsnachfrage. Diese werden auf denkbar einfache Weise gewonnen: Realmatch360 wertet

die Suchabos der Nachfrager aller grossen Immobilienportale der Schweiz aus, in welchen die potenziellen Nachfrager preisgeben, wo sie welche Art von Wohnung zu welchem Preis suchen. Diese Informationen werden analysiert und den Planern, Entwicklern und Investoren in konzentrierter Form wieder zur Verfügung gestellt. Die aktuelle Immobiliennachfrage in jeder Gemeinde kann dabei differenziert werden nach Haus/Wohnung, Miete/Eigentum, nach Grösse, das heisst nach Zimmerzahl oder Quadratmetern sowie nach der Zahlungsbereitschaft der Haushalte.

Was sich nun so einfach und einleuchtend lesen mag, ist das Ergebnis eines langen und komplexen Prozesses. Diesen Prozess erst möglich gemacht hat in erster Linie das veränderte Suchverhalten der Nachfrager. Noch zur Jahrtausendwende informierte sich weniger als die Hälfte aller Haushalte, die eine neue Bleibe suchte, über das Internet – inzwischen sind es mehr als 90%. Damit ist die Grundlage für eine umfassende Analyse der Nachfragerbedürfnisse gegeben. Allerdings gilt es dazu, die Daten von den auf dem Markt konkurrierenden Immobilienplattformen zu vereinen. Denn nur



zusammen erhalten die Daten jene Dichte, die qualitativ hochwertige Aussagen zur Immobiliennachfrage zulässt.

In einem zweiten Schritt müssen die je nach Plattform unterschiedlichen Datenformate und Suchprozesse standardisiert werden, um eine sinnvolle Auswertung überhaupt erst zu ermöglichen. Danach sind die Daten zu bereinigen, beispielsweise von sogenannten Doubletten – Suchabos also, die vom selben Haushalt auf mehreren Internetplattformen aufgegeben wurden. Schliesslich müssen die Daten interpretiert werden. Ist ein Haushalt, der in Wollerau eine 4½-Zimmer-Mietwohnung für maximal 1000 CHF pro Monat sucht, tatsächlich ein zahlungsbereiter Nachfrager? Und für welche Wohnungsgrösse(n) sollte er als Nachfrager gezählt werden, wenn er angibt, eine Mietwohnung bis zu einer Grösse von 4½-Zimmern zu suchen?

Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass die Beantwortung solcher und anderer Fragen durch den Computer zu erfolgen hat. Denn täglich werden von den Internetplattformen mehr als 350 000 aktuelle Datensätze angeliefert, davon jeweils 10 000 neue oder veränderte.

Der Datenschutz ist dabei kein Problem, da die Lieferung der Suchabos anonym erfolgt. Die Bereinigung und Interpretation der angelieferten Daten gestaltet sich hingegen schwieriger und erfordert nebst fundiertem Immobilien-Know-how auch eine riesige und nicht ganz günstige Rechenkapazität, da es sich bei Realmatch360 um ein klassisches Big-Data-Projekt handelt. Dafür resultiert am Schluss etwas, was für den Schweizer Markt eine echte Innovation darstellt: Präzise Antworten – zum Beispiel auf die Frage, wie viele Haushalte in einer bestimmten Schweizer Gemeinde gegenwärtig eine 4½-Zimmer-Miet-

wohnung mit 110 bis 129 m<sup>2</sup> suchen und welchen Preis sie dafür zu bezahlen bereit sind.

**TEURE WOHNUNGEN TATSÄCHLICH OUT?** Eine Analyse der Mietwohnungsnachfrage nach Zahlungsbereitschaft zeigt, dass diese in der Stadt Zürich – mit Ausnahme des zweithöchsten Preissegments – gegenüber dem Vorjahr weiter gestiegen ist. Die steigenden Leerstände bei den neuen und teuren Wohnungen dürften also in erste Linie auf das stark wachsende Angebot in diesem Segment zurückzuführen sein und nicht auf eine rückläufige Nachfrage. Allerdings zeigt die identische Analyse für die gesamte Schweiz, dass die Nachfrage nach günstigen Mietwohnungen im vergangenen Jahr klar stärker angestiegen ist als jene für teure. Die Informationen über solche Präferenzänderungen sind für die Immobilienbranche wichtig, weshalb Immobilien künftig alle zwei Monate über die Nachfrageentwicklung in den verschiedenen Segmenten des Schweizer Immobilienmarkts berichten wird, beginnend in der Augustausgabe mit der Mietwohnungsnachfrage.



Das Start-up-Unternehmen Realmatch360 stellt seit 2014 aktuelle und zukunftsgerichtete Informationen zur Wohnungsnachfrage in der Schweiz zur Verfügung. Die regional und sektoral differenzierten Nachfrageinformationen werden gewonnen aus der Analyse der Suchprofile sämtlicher grosser Internetportale. Zu den Kunden von Realmatch360 gehören neben Planern, Entwicklern und Investoren auch Bewirtschafter, Bewerter und Berater.



**\*DIETER MARMET** (\*1966) beschäftigt sich seit Ende der Achtzigerjahre mit dem Schweizer Immobilienmarkt, heute als Geschäftsführer von Realmatch360 und als Verwaltungsratspräsident der Intershop Holding AG.

# UNGEBROCHEN GUTE WOHNUNGS-NACHFRAGE

Die Zahl der Suchprofile für 4½-Zimmer-Wohnungen auf den Immobilienmarktplätzen hat innert eines Jahres in der gesamten Schweiz und in Zürich deutlich zugenommen.

Innert eines Jahres hat die Zahl der auf Immobilienmarktplätzen hinterlegten Suchprofile nach Wohnungen deutlich zugelegt. Dies widerlegt die verbreitete Meinung, dass namentlich teurere Wohnungen nicht mehr so stark nachgefragt würden. Steigende Leerstände sind eher mit der Bautätigkeit zu erklären.

**MARKTENTWICKLUNG SCHWEIZ**  
4½-Zimmer-Wohnungen, Anzahl Suchende

Miete CHF/Monat	Nachfrager	Veränderung zum Vorjahr	
<1500	60 089	14.7%	↑
1500-2000	29783	12.9%	↑
2000-2500	25213	9.1%	↗
2500-3000	11505	8.7%	↗
3000-3500	6556	8.7%	↗
>3500	9082	7.2%	↗

**MARKTENTWICKLUNG ZÜRICH**  
4½-Zimmer-Wohnungen, Anzahl Suchende

Miete CHF/Monat	Nachfrager	Veränderung zum Vorjahr	
<1500	1388	9.5%	↗
1500-2000	875	8.0%	↗
2000-2500	1210	6.3%	↗
2500-3000	892	8.8%	↗
3000-3500	546	-1.3%	→
>3500	1545	9.7%	↗

>+10% ↑  
+5 bis +10% ↗  
+5% →  
-5 bis -10% ↘  
<-10% ↓

ANZEIGE



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

www.markstein.ch



# «Wir halten die Preise moderat»

Die Hotel- und Gastronomiebranche hat es zurzeit nicht leicht – aber es gibt Ausnahmen. Am Beispiel des Designhotels Bad Bubendorf erklärt die Gastgeberin Eveline Tischhauser-Buser wie wichtig gutes Hotel-Management, Energie- und Facility Management sind.



Gemütliches Verweilen in der Gartenwirtschaft mit Kinderspielplatz.



Elegant gedeckte Tafel in der historischen Ritterstube.

ANGELO ZOPPET-BETSCHART\* ●

**LÖSBARE STRUKTURPORBLEME.** Im grossen Interview mit Bruno Schöpfer, Managing Director der Katara Hospitality Ltd., in der Mai-Ausgabe von *Immobilien*, bestätigte er, dass sich die Schweizer Hotellerie im Moment in einer schwierigen Situation befindet: «Der grosse Knall kommt noch», und weiter, «das Strukturproblem der Schweizer Hotellerie ist, dass es grundsätzlich zu viele kleine Betriebe gibt», sagt der Realisator der neuen Hotelprojekte auf dem Bürgenstock. An beiden Aussagen ist wohl einiges Wahres dran.

Gastro Suisse hat mit Unterstützung von InnoTour und dem Seco nach dem erfolgreichen Marketingprojekt «SchweizDirekt» vor sechs Jahren ein weiteres Instrument auf die Beine gestellt: Mit Fokus auf die kleine und mittlere Hotellerie (KMH) wurde eine Strategie entwickelt, die sich auf solide empirische Forschungsergebnisse abstützte. Die Typisierung der Hotelbetriebe zeigt, dass die KMH, also Hotels mit bis zu 50 Zimmern, 87% aller Hotelbetriebe der Schweiz ausmachen. In Zahlen sind dies rund 4400 Betriebe aller gut 5000 Hotels.

Hinweise und Meinungen, dass ein grosser Teil der Hotelbetriebe im unbestritten härter gewordenen Wettbewerb nicht bestehen könne, wurden untersucht – auch mit der Fragestellung, welcher Anteil der Hotelbetriebe marktfähig sei, also eine längerfristige Wettbewerbsfähigkeit aufweise. In vier Schritten näherte man sich der Fragestellung.

Das Resultat ergab eine Marktfähigkeit der KMH-Hotels von über 3300 Betrieben, also erstaunliche drei Viertel aller KMH. Die Schlussfolgerungen der Untersuchung sind folgende: Die 4400 KMH generieren fast die Hälfte aller Hotellogiernächte, sie sind bezüglich vieler Kennziffern zwar unterdurchschnittlich, dafür aber oft «klein und fein», meistens auch preiswert und vor allem im ländlichen Raum recht bedeutungsvoll. Sie erwirtschaften eine direkte Wertschöpfung von immerhin 2 Mrd. CHF.

» Wichtig sind eine gute Infrastruktur, permanente Investitionen und motivierte Mitarbeiter.«

## SPEZIALISIERUNG ALS PROBATES MITTEL.

Schon seit längerer Zeit können sich Hotelbetriebe über eine Spezialisierungskategorie von «hotelleriesuisse», dem grössten und bedeutendsten Fachverband der Schweizer Hotellerie, marktgerecht positionieren. Spezialisierungen wie Sport, Wellness, Seminare, Event oder ausgezeichnete Küche bringen nicht nur dem Hotelier einen Mehrwert, sondern – und das ist entscheidend – auch dem Gast, und können ihn so zur Buchung animieren. Marketingmässig profitiert der Hotelbetrieb vom Zugang und vom 20%-Rabatt bei in- und aus-

ländischen Werbekampagnen von Schweiz Tourismus. Ein Leuchtturm und Vorzeigebetrieb, der das Vorgeschiedene vorbehaltlos erfüllt, ist das geschichtsträchtige Hotel Bad Bubendorf, das zu Recht das Prädikat «Das Haus mit Herz» trägt. 1830 wurde dort der Grundstein für den Halbkanton Basel-Landschaft gelegt.

Auf der Website [www.swisshotels.com](http://www.swisshotels.com) wird das seit Jahren erfolgreiche Hotel wie folgt beschrieben: «Das Dreisterne-Superior-Designhotel Bad Bubendorf ist der In-

begriff von Lifestyle und Genuss.» Das Haus mit Herz eignet sich gleichermassen für Individual- und Businessgäste. Die spannende und kontrastreiche Architektur vereint raffiniert Geschichte und Moderne. Das Hotel besticht dabei durch ein harmonisches Farb- und Materialkonzept, auserwählte Möbelstücke und hochwertige

Textilien. Logiert wird in Räumen mit viel Wohlfühlambiente – insgesamt sind es 50 Zimmer und drei Suiten. Im Wintergarten-Pergola-Restaurant genießt der Gast eine klassische, saisonale Küche. Südländisches Stilbewusstsein garantiert die mehrfach prämierte Osteria Tre mit 16 GaultMillau-Punkten und einem Michelin-Stern. Geführt wird das noch zu den KMH-Betrieben gehörende Vorzeigehotel seit 15 Jahren von Roland und Eveline Tischhauser-Buser, Mitinhaberin und Gastgeberin. Wir sprachen mit Eveline Tischhauser-Buser.

**– Frau Tischhauser, Sie und Ihr Mann führen das «Bad Bubendorf» nun schon gut 15 Jahre. Wie haben sich in dieser Zeit die Anforderungen als Gastgeber und die wirtschaftlichen Bedingungen ge- und verändert?**

– Sagen wir es so: Alle Bereiche unseres Lebens sind insgesamt sensibler geworden. Das hat aber durchaus auch positive Seiten. Es spornt Einfallsreichtum und Kreativität an und bringt einen Betrieb vorwärts. Gleichzeitig beobachten wir aber auch, dass bei zu starker «Professionalisierung» ab und zu der gesunde Menschenverstand abhandenkommt.

**– Ihr Haus liegt nur zehn Kilometer von der deutschen Grenze entfernt. Wie hat sich die Frankenaufwertung auf Ihren Betrieb ausgewirkt? Sind die Gästezahlen aus Deutschland zurückgegangen?**

– Nein, nicht gross. Aber das liegt grösstenteils daran, dass wir ein Businesshotel und kein Ferienhotel sind. Und auch, weil wir unsere Preise im 3-Sterne-Bereich moderat halten, obwohl wir unsere Dienstleistungen permanent verbessern. Wie Sie ja selbst festgestellt haben, können wir durchaus mit 4-Sterne-Betrieben mithalten. Wir sind im sogenannten Dreiländereck und müssen uns diesem empfindlichen Preisgefüge stellen.

**– Sie sind nicht nur Gastgeberin, Sie haben auch noch das Marketing unter sich. Wie haben sich die Kosten für Marketing, PR und Öffentlichkeitsarbeit seit Ihrem Beginn verändert?**

– Die Kosten haben sich definitiv erhöht, weil heute vieles aufwendiger abläuft. Zudem haben sich die Mittel und die technischen Möglichkeiten enorm entwickelt, wie beispielsweise Webpages, Facebook, Twitter, Apps oder Onlinedistributionen. Wo früher einfache Kopierbildchen genügten, muss heute ein Grafikstudio beigezogen werden, und die Kollegen von den Regionalzeitungen werden über externe PR-Büros zu einem Event eingeladen.

**– Was sind die wichtigsten Dinge, damit ein Hotel- und Gastrobetrieb heute überleben und Gewinn erzielen kann?**

– Wichtig sind eine gute Infrastruktur, permanente Investitionen und dienstleistungsorientierte Mitarbeiter. Dazu braucht man ein gutes Gespür für die Gäste und ihre Bedürfnisse. Wir müssen Trends schnell erkennen und in unser Produkt einbauen. Und ganz wichtig ist, jemand mit ausgeprägtem Flair für Zahlen im Boot zu haben, der rasch erkennt, wann und wo etwas aus dem Ruder läuft.

**– Spielen in Ihrem Hotel, neben der guten Instandhaltung, auch die betrieblichen Schlüssel- und Managementfaktoren eine zentrale Rolle?**

– Unbedingt, wie ich es bereits zur vorhergehenden Frage erwähnt und aufgezählt habe. Nicht nur die Werterhaltung der Immobilien hat für uns einen sehr hohen Stellenwert, sondern ebenso unsere engagierten Mitarbeiter.

**– Hat der Stellenwert des Facility Managements auch damit zu tun, dass Martin Fritschi, der Leiter Technik, in Ihrem Führungsteam mitarbeitet?**

– Genauso ist es. Da wir mit unseren über 80 Angestellten eine flache Hierarchie haben, spürt er so die direkte Verantwortung für unser Haus und den Betrieb. Im Gegezug gelangen seine Anregungen und Ideen auf direktem Weg zu uns.

**– Sie nutzen eine hauseigene Wasserquelle für das Brauchwasser. Was steht in Sachen Energieoptimierung als nächstes an?**

– Bei der Renovation des Burgensaales und der Banketträume werden diesen Sommer alle Lichter und Leuchtmittel auf LED umgestellt. Dazu installieren wir in den Durchgängen und Kellern weitere Bewegungsmelder.

**– Für eine optimale Energienutzung werden intelligente Steuerungssysteme immer wichtiger. Wie steht es diesbezüglich im Hotel Bad Bubendorf?**

– Das trifft zu. Mit dem Erweiterungsbau 2007 und beim Umbau der Hauptküche im vergangenen Sommer haben wir auch intelligente Steuerungssysteme eingebaut. So können wir die kostbaren Energien optimal nutzen und dabei gleichzeitig sparen. ●

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



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

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](mailto:info@fidevision.ch) [www.fidevision.ch](http://www.fidevision.ch)

Ihr Vertriebspartner für



# Schimmel: keine Mietzinsreduktion

Das oberste Gericht weist die Beschwerde eines Mieters ab, der bei den Vorinstanzen mit seiner Forderung nach Mietzinsherabsetzung, Rückerstattung von zu viel bezahltem Mietzins und Schadenersatz wegen Schimmelbildung nicht durchgedrungen war.



Wäschetrocknen kann Schimmelbildung verursachen (Foto: Susann Städter, photocase.de).

**SERAINA L. KIHM\*** ●  
**FEUCHTESCHÄDEN.** Der Mieter eines Lofts verlangte wegen Schimmelpilzbefalls und Feuchteschäden im Loft vom Vermieter unter anderem Mietzinsherabsetzung, Rückerstattung von zu viel bezahltem Mietzins sowie Schadenersatz. Das erstinstanzlich zuständige Gericht beauftragte einen Gutachter zur Klärung der Ursache für die Schimmelpilzbildung.

Gemäss dem vom Gutachter erstellten Gutachten war die Hauptursache für die zu hohe Luftfeuchtigkeit höchstwahrscheinlich das Wäschetrocknen in der Mietwohnung. Weiter stellte der Gutachter fest, dass die normalerweise bei einer Fensterlüftung entstehenden Temperatur- und Feuchtigkeitssprünge während der Messperiode nicht stattgefunden haben. Daraus können gemäss dem Expertengutachten Rückschlüsse auf das quantitative Lüftungsverhalten des Mieters gezogen werden. Fehlen nämlich Temperatur- und Feuchtigkeitsunterschiede, wird vom Mieter zu wenig respektive nicht gelüftet. Der Gutachter kam zum Schluss, dass bei

Verzicht des Mieters auf das Wäschetrocknen in der Mietwohnung und bei regelmässiger Lüftung des Mietobjektes, nämlich täglich dreimal zehn Minuten, keine Feuchtigkeitsprobleme zu erwarten gewesen wären. Bauliche Mängel am Mietobjekt konnte der Experte als Grund für die zu hohe Luftfeuchtigkeit überdies ausschliessen.

Gestützt auf die Erkenntnisse des Gutachters wies das erstinstanzliche Gericht die Klage ab. Auch die Berufung gegen das erstinstanzliche Urteil war nicht erfolgreich. Daraufhin hat der Mieter Beschwerde in Zivilsachen vor Bundesgericht eingereicht.

**MANGELNDE LÜFTUNG.** Unter anderem hat der Mieter vor Bundesgericht die Rüge vorgebracht, die Vorinstanz habe den Sachverhalt unrichtig festgestellt, indem sie zum Schluss gelangt sei, der Beschwerdegegner habe mit dem gutachterlichen Befund beweisen können, dass die erhöhte Luftfeuchtigkeit auf die Nutzung des Mietobjektes ohne entsprechende manuelle Lüftung zurückzuführen sei.

Der Beschwerdeführer macht geltend, dass aus einer zu hohen Luftfeuchtigkeit im Mietobjekt nicht bereits der Schluss gezogen werden könne, der Mieter habe mangelhaft gelüftet. Das Bundesgericht sah das Abstützen der Vorinstanzen auf das Expertengutachten zur Feststellung mangelhafter Lüftung durch den Mieter allerdings nicht als offensichtlich unrichtig an, weshalb die Beschwerde abgewiesen wurde.

Der Mieter tut also gut daran, auf das Wäschetrocknen in der Mietwohnung ganz zu verzichten oder aber zumindest regelmässig die Wohnung zu lüften, andernfalls der Vermieter im Falle der Schimmelpilzbildung möglicherweise Ansprüche gegen den Mieter geltend machen kann – und nicht umgekehrt. ●

BGer 4A\_578/2014 vom 23. Februar 2015



**\*SERAINA LUCREZIA KIHM**  
 Die Autorin ist Rechtsanwältin und Associate bei Blum & Grob Rechtsanwälte, Zürich.

## BUNDESGERICHTS- ENTSCHEIDE IN KÜRZE



### HERABSETZUNG BEI KOSTENÜBER- SCHREITUNG

Wird bei einem Werkvertrag kein Pauschalpreis vereinbart, sondern lediglich eine Kostenschätzung abgegeben, und wird diese Kostenschätzung massiv überschritten, so besteht gemäss Art. 375 Abs. 2 OR ein Herabsetzungsanspruch. Um die Höhe eines Herabsetzungsanspruchs feststellen zu können, muss jeweils der tatsächliche Aufwand für die Erstellung des Werkes festgestellt werden. Nicht zum tatsächlichen Aufwand gehören Kosten für allfällige Zusatzarbeiten und Zusatzmaterial.

BGer 687\_2014 vom 17. März 2015

### UMDEUTUNG EINER KÜNDIGUNG AUS WICHTIGEM GRUND



In einem aktuellen Fall vor Bundesgericht ging es um einen langjährigen befristeten Mietvertrag betreffend Räumlichkeiten im Erdgeschoss eines Gebäudes.

In den Räumlichkeiten betrieb der Mieter einerseits einen Nachtclub, andererseits überliess er die nicht benötigten Teile einem Untermieter. Trotz mehrfacher schriftlicher Aufforderung des Vermieters verweigerte der Mieter, die Untermietbedingungen offenzulegen. Daraufhin kündigte der Vermieter den Mietvertrag ausserordentlich unter Berufung auf Art. 266g OR. Gemäss dieser Gesetzesbestimmung kann ein Mietverhältnis aus wichtigen Gründen, welche die Vertragserfüllung unzumutbar machen, unter Einhaltung allfälliger gesetzlicher Fristen auf einen beliebigen Zeitpunkt hin vorzeitig gekündigt werden. Das erstinstanzliche Gericht kam zum Schluss, dass die Nichtbekanntgabe der Untermietbedingungen keinen wichtigen Grund im Sinne von Art. 266g OR darstellt. Allerdings seien die Voraussetzungen einer Kündigung gemäss Art. 257f Abs. 3 OR erfüllt, der die Möglichkeit für eine ausserordentliche Kündigung für den Fall vorsieht, dass der Mieter seine Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme trotz schriftlicher Mahnung des Vermieters verletzt. Auch das Kantonsgericht teilte die Auffassung des erstinstanzlichen Gerichts. Dagegen erhob der Mieter Beschwerde an das Bundesgericht. Das Bundesgericht schützte die Ansicht der Vorinstanzen und bestätigte die Zulässigkeit der Umdeutung der ausserordentlichen Kündigung nach Art. 266g OR in eine ausserordentliche Kündigung im Sinne von Art. 257f Abs. 3 OR und bestätigte somit, dass die vorzeitige Kündigung des Vermieters rechtmässig erfolgt ist.

BGer 4A\_379/2014 vom 10. März 2015

### SEXGEWERBE ZULÄSSIG

Die geplante Umnutzung eines Geschäftslokals zu einem Sexgewerbebetrieb in einer Kernzone, die sowohl Wohnbauten als auch jede Art von Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe gleichermaßen zulässt – aber keine besonderen Nutzungsvorschriften enthält, insbesondere zugunsten der Wohnnutzung – und in der aufgrund der Empfindlichkeitsstufe (ES) III mässig störende Betriebe zulässig sind, stellt eine zonenkonforme Nutzung dar, und das entsprechende Baugesuch ist zu bewilligen.

Die Gemeinde ist berechtigt, übermässige Immissionen, materieller oder immaterieller Art, mittels Auflagen zu reduzieren oder ganz zu unterbinden.

BGer 1C\_499/2014 und 1C\_503/2014 vom 25. März 2015



ANZEIGE

... gut, wenn jetzt niemand stört.



Ab sofort bleiben Sie ungestört – dank Funk-Heizkostenverteiler und -Wasserzählern von Techem.

- **Zeit gewinnen:** Sie brauchen am Ablesetag nicht zu Hause zu sein, die Verbrauchswerte für Wärme und Wasser werden ausserhalb der Wohnung abgelesen.
- **Geld sparen:** Keine Verbrauchsschätzungen, keine Kosten für zusätzliche Bearbeitung der Abrechnung oder für Nachablesungen; maximaler Manipulationsschutz.

Techem (Schweiz) AG  
Steinackerstr. 55 · 8902 Urdorf  
Telefon: 043 465 65 20 · www.techem.ch

**techem**

# «Nein, ich bleibe daheim»

Für viele alte Menschen ist der Umzug in ein Heim mit Unsicherheit verbunden. Sie haben Angst vor Einsamkeit, Abhängigkeit und Einschränkungen ihrer Privatsphäre. Deshalb ist es oft ihr grösster Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu bleiben. Aber wie?



CRISTINA REGAZZI\* •

**EINE ÄLTERE DAME ERZÄHLT.** Statistiken und Grafiken gibt es genug. Fachberichte über technische und bauliche Neuheiten auch. Hier, zur Abwechslung, mal eine Erzählung einer Betroffenen – und Kundin – aus dem Jahr 2026. Es ist ein realistisches Zukunftsszenario, das zeigt, was erreicht werden kann, wenn Betroffene transparent über das Wohnen im Alter informiert und beraten werden. Denn die Generation 65+ ist eine anspruchsvolle und ständig wachsende Kundschaft, die man ernst nehmen muss.

«Ich bin eine alte Frau. Mit 85 Jahren kann man das ruhig so sagen. Gemäss Statistiken werde ich in etwa drei bis vier Jahren sterben. Ich bin verwitwet. Meine Kinder wohnen weit weg, führen ihr eigenes Leben.» Ich war bis zum 70. Lebensjahr berufstätig, reisefreudig, unternehmungslustig und habe das Leben genossen. Auch heute lebe ich gut, einfach anders. Ich habe wenige, aber dafür gute Freunde und ein paar Altersbeschwerden. Finanziell geht es mir gut, und ich Sorge noch für mich selbst. Nur manchmal hilft mir jemand im Haushalt. Vor Jahren schon, als mein Mann gestorben war, wollten mich meine Kinder überzeugen, ins Altersheim zu gehen. Ich hab mich geweigert. Heute gibt

es keine Altersheime mehr. Es sind eher Heime für pflegebedürftige Menschen geworden. Dort möchte ich nicht hin, solange ich noch bei Verstand bin. Was

**» Die Generation 65+ ist eine anspruchsvolle und ständig wachsende Kundschaft, die man ernst nehmen muss.«**

passiert, wenn ich an Demenz erkrankte, kann mir eigentlich egal sein. Vermutlich müsste ich dann in einer kleinen betreuten Wohngruppe oder in einem Demenzzentrum leben, es gibt viele davon.

**AUSZIEHEN ODER ZU HAUSE BLEIBEN?** Ich könnte in eine Alters-WG oder ein Mehrgenerationenhaus ziehen, aber eine WG kenne ich noch aus meiner Studentenzeit, und in meinem Alter habe ich keine Lust mehr, meine Privatsphäre auf ein Zimmer zu beschränken. Natürlich hätte ich weniger Kosten und wäre nicht allein. Aber entweder sind die Privaträume

so gebaut, dass es Rückzugsmöglichkeiten gibt, oder es wird die Hölle. Ich weiss, ich wäre dafür nicht geeignet.

Das Wohnen mit Dienstleistungen hätte ich mir eher vorstellen können. Eine eigene Wohnung mit einem breiten Serviceangebot, das ich jederzeit nutzen kann. Ich wollte aber nicht nur Menschen ab 75 begegnen, dazu kommt, dass diese Wohnungen oft in der Nähe von Pflegeheimen gebaut werden. So habe ich auch diese Möglichkeit verworfen. An Mehrgenerationenhäuser, die eine Zeit lang in Mode waren, habe ich nie geglaubt. Da gäbe es zwar eine Altersdurchmischung, aber Erfahrungen in meinem Bekanntenkreis zeigten: Damit diese Häuser funktionieren, müssen die täglichen Ausgaben und Verpflichtungen normiert sein, sonst gibt es kaum einen Unterschied zu normalen Mehrfamilienhäusern. Auch diese Wohnform kam für mich nicht in Frage.

**MENSCHLICHE UND TECHNOLOGISCHE UNTERSTÜTZUNG.** Deshalb habe ich entschieden, in meinem Zuhause zu bleiben. Im Laufe der Jahre habe ich immer wieder investiert und mein Haus so gestaltet,

dass mein Leben einfacher wird. Ich bin hier verwurzelt, wohne am Rande des Dorfzentrums und habe eine Bushaltestelle ganz in der Nähe. Abgesehen von einer Betreuerin, die zwei Mal pro Woche vorbei kommt, erledigt ein junger Mann alle

anderen Hausarbeiten. Er ist Student, engagiert sich im Quartier-Verein, und es funktioniert wunderbar. Ich geniesse seine Anwesenheit, und er finanziert sich so sein Studium.

Bald habe ich eine grössere IT-Anlage als meine Enkel. Im ganzen Haus gibt es Lichtsensoren, die sich automatisch einschalten, sobald es dunkel wird. Alle Türen sind rollstuhlgängig, statt einer Badewanne habe ich eine ebenerdige Dusche. Meine gesamte Haustechnik steuere ich mit meinem Handy oder Tablet, mit dem ich vieles online bestelle und mir liefern lasse.

**ELEKTRONISCHER SCHUTZENGEL.** Aber das Beste ist, dass ich eine Art Schutzengel im Haus habe. Mithilfe von Sensoren an bestimmten Orten, wie beispielsweise am Kühlschrank oder an den Küchenschubladen, wird ein Wachdienst im Pflegeheim alarmiert, falls ich mich dort längere Zeit nicht aufhalte.

Dazu gibt es im ganzen Haus Bodensensoren, die bei einem Sturz Alarm auslösen. Durch einen elektronischen Kontakt mit meiner Uhr weiss mein Schutzengel, wo ich liege. Der Wachdienst kann mich sehen, mit mir sprechen und wenn nötig, die Eingangstür für die Ambulanz oder den Arzt öffnen. Ein Mal pro Tag, meistens am Morgen, fragt mich der Wachdienst durch den Lautsprecher, ob ich gut geschlafen habe und alles in Ordnung sei. Dank eben-

erdiger Ausgänge kann mich mein Schutzengel auch im Garten finden. Nur ins Obergeschoss darf er nicht, deshalb habe ich dort ein Paar Kameras einbauen lassen.

Die Wohnform mit «Assisted Living Technologies» ist für mich die beste Lösung. Meine Familie respektiert meinen Wunsch nach Sicherheit, Unabhängigkeit und den Erhalt meiner Privatsphäre, denn es heisst «Assisted» und nicht «Controlled»-Living.

Gemeinden, Verbände und verschiedene Unternehmen in der Immobilienbranche bieten seit einiger Zeit nützliche Beratungen zum Thema Wohnen im Alter an.

Natürlich hätte ich in eine kleinere Wohnung umziehen können. Aber finanziell hätte mir der Umzug keine Vorteile

gebracht, denn eine kleinere Wohnung hätte mich mindestens soviel gekostet wie mein abbezahltes Haus. Ausserdem hätte ich mich aus meiner bekannten Umgebung entwurzeln müssen und möglicherweise mein soziales Netz zerstört.

Ich bin Teil einer Generation von individuellen Hedonisten. Das Thema Wohnen war mir immer wichtig, deshalb will ich auch im Alter nicht zu viele Kompromisse eingehen. Solange ich kann, werde ich hier bleiben. ●



**\*CRISTINA REGAZZI**

Die Autorin ist Inhaberin der Cristina Regazzi Consulting, Dozierende an der HSLU und Gerontologin MAS HSLU.

[www.crc-generations.ch](http://www.crc-generations.ch)

ANZEIGE

## Ein Anschluss für alles: Digital TV, Internet und Festnetztelefonie

Der 3-in-1 Kabelanschluss beinhaltet bereits:

### Digital TV

- Digitales Fernsehen direkt aus der Kabeldose – ohne Set Top Box.
- Viele Sender in garantierter HD-Qualität unverschlüsselt empfangbar.
- Fernsehen, wo immer Sie sind und wann immer Sie wollen – auf dem Fernseher und dank der Horizon Go App auf dem Laptop oder auf dem Smartphone. Zusätzlich gibt es MyPrime Light: eine Auswahl an Kindersendungen, Dokumentationen, Filmklassikern und Serien auf Abruf.

### Internet

- Ohne Zusatzkosten im Internet surfen mit 2 Mbit/s.
- Zugang zu superschnellem Internet über das Glasfaserkabelnetz.

### Telefonie

- Festnetzanschluss ohne monatliche Grundgebühren inbegriffen (Basic Phone).
- Mit der upc Phone App überall unterwegs zu Festnetzkosten oder Festnetztarifen telefonieren – sogar im Ausland!

Und das alles ist in jedem Raum mit einer Kabeldose verfügbar.



Service Plus –  
das Servicepaket  
für Ihre Liegenschaft  
[upc-cablecom.ch/  
serviceplus](http://upc-cablecom.ch/serviceplus)

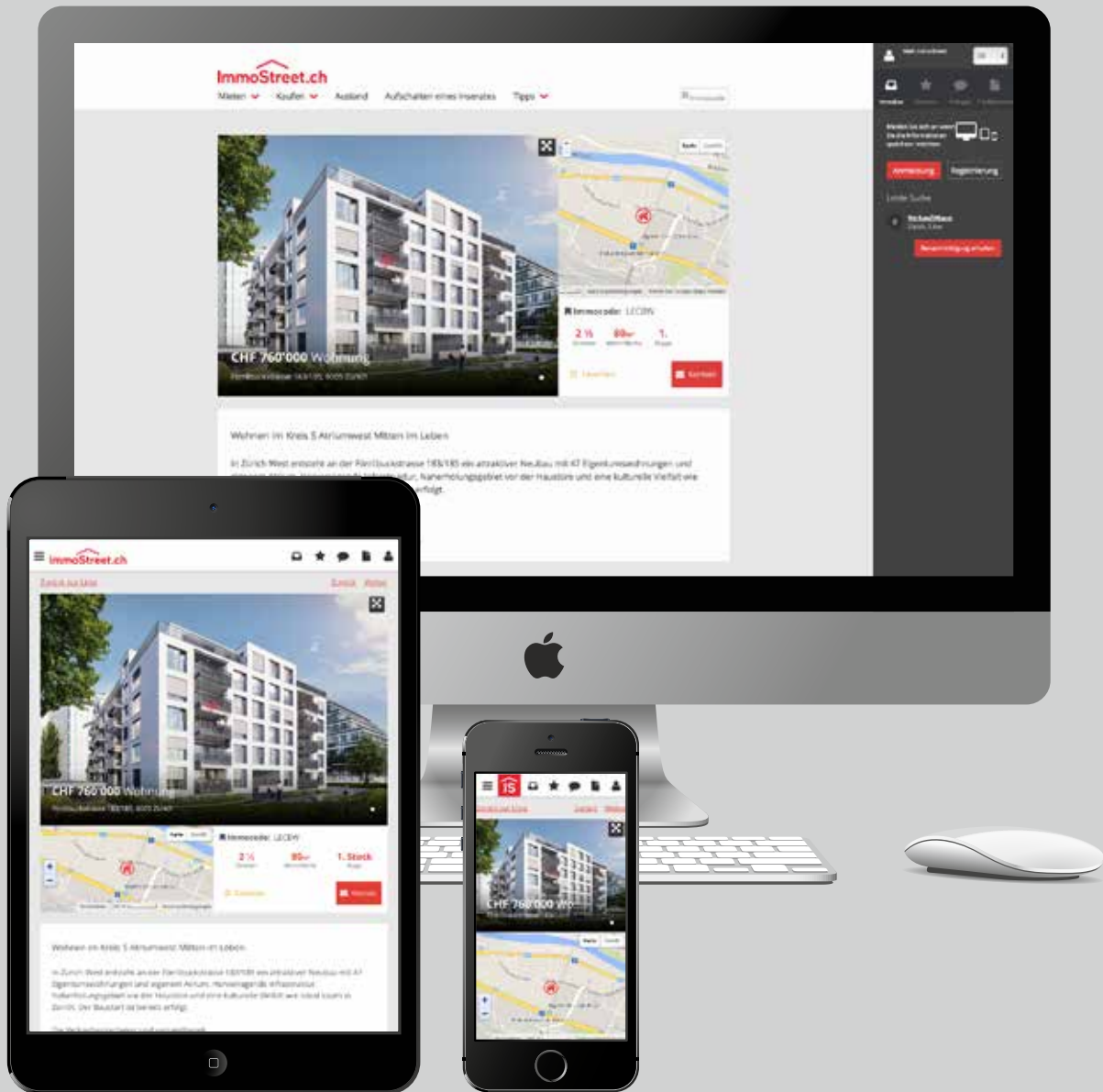
Weitere Infos unter **0800 66 88 66** oder  
[upc-cablecom.ch/3in1kabel](http://upc-cablecom.ch/3in1kabel)



Mehr Leistung, mehr Freude.

**upc cablecom**

In einem Jahr haben sich die Kontaktanfragen auf ImmoStreet.ch verdoppelt.  
Was erwarten Sie, um davon zu profitieren?



Für Ihre Immobilienanzeigen  
treffen Sie die richtige Wahl.

Kontaktieren Sie unsere Experten für ein  
massgeschneidertes Angebot:  
044 386 64 44 | [info@immstreet.ch](mailto:info@immstreet.ch)

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

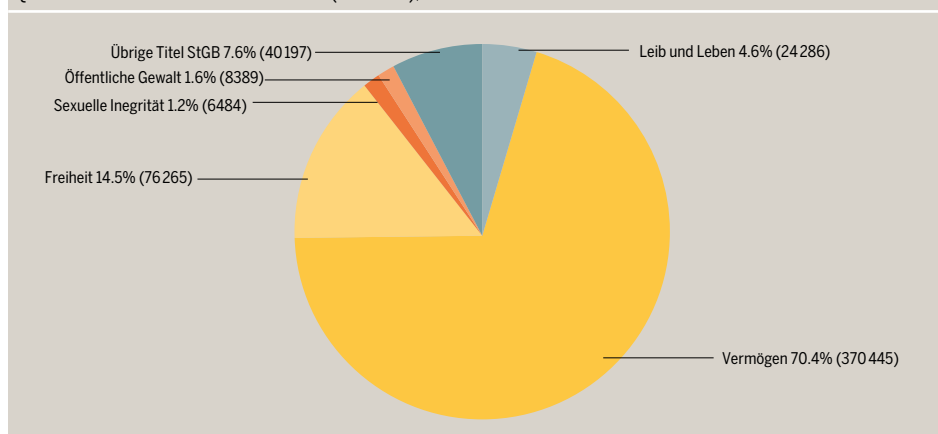


# Einbruch – was nun?

Geübte Täter brauchen nicht länger als 15 Sekunden, um das Fenster eines Gebäudes aufzubrechen. Das Umsetzungskonzept «Sicheres Wohnen Schweiz» (SWS), das die Schweizerische Kriminalprävention (SKP) erarbeitet hat, zeigt, wie man sich schützen kann.

## VERTEILUNG DER STRAFTATEN NACH TITELN DES STRAFGESETZBUCHES

Quelle: BFS – Polizeiliche Kriminalstatistik (PKS 2014), Stand der Datenbank: 12.2.2015



DIETMAR KNOPF

**WANN EINBRÜCHE STATTFINDEN.** Die Schweizerische Kriminalprävention SKP will mit dem Umsetzungskonzept «Sicheres Wohnen Schweiz» (SWS) den individuellen Einbruchschutz bei Mietern, Eigentümern und KMU-Betrieben verbessern, die Zusammenarbeit zwischen der Polizei und den Sicherheitsfirmen ausbauen und die Sicherheitsstandards von Gebäuden erhöhen.

Dies ist auch dringend nötig, denn die Polizei registriert jährlich zwischen 50 und 60 000 Einbrüche, die im Durchschnitt nicht länger als fünf Minuten dauern. Die meisten Diebstähle finden in Abwesenheit der Bewohner statt, davon mehr als die Hälfte während des Tages. Im Gegensatz dazu wird in Geschäftshäusern vor allem in der Nacht eingebrochen, dann sind sie in der Regel menschenleer.

### WIE MAN SICH VOR EINBRECHERN SCHÜTZT.

Mehr als zwei Drittel aller Einbrüche finden durch Fenster und Türen statt. Deshalb müssen Fenster und Türen immer geschlossen sein, wenn man seine Wohnung verlässt. Hauseingangstüren und Fenster sollten einen Sicherheitsstandard mit Mehrpunktverriegelungen haben. Einbruchhemmende Fenster sind zusätzlich mit abschliessbaren Fenstergriffen ausgestattet. Eine beliebte Einbruchstelle bilden auch Licht- bzw. Kellerschächte. Lichtschachtgitter sollten daher verschraubt sein, damit sie sich nicht einfach entfernen lassen. Für all diese Massnahmen werden auf dem Markt geprüft-

te und zertifizierte Elemente angeboten. Uhren, Schmuck und Wertpapiere gehören in einen eingemauerten Tresor, den die Diebe nicht einfach mitnehmen können. Weitere Sicherheitsaspekte sind eine einwandfrei funktionierende Alarmanlage, Bewegungsmelder, ein Türspion und ein gutes Verhältnis zu seinen Nachbarn. Je weniger sich Nachbarn gegeneinander abschotten, desto grösser wird die Bereitschaft sein, ein wachsames Auge auf das Eigentum nebenan zu haben. Sämtliche sicherheitsrelevanten Änderungen und Planungen sollten mit ausgewiesenen

» Der Einbruchschutz ist mit Kosten verbunden, welche die Eigentümer und Mieter bislang selber tragen müssen.«

Fachpersonen besprochen werden. Eine Möglichkeit dazu besteht bei der Polizei, die in jedem Kanton der Schweiz kriminalpolizeiliche Sicherheitsberater zur Verfügung stellt.

### WAS MAN NACH DEM EINBRUCH TUN SOLLTE.

Wer einen Einbruch bemerkt, sollte einen kühlen Kopf bewahren und sofort die Polizei (Tel. 117) rufen. Ausserdem ist es ratsam, den Tatort nicht aufzuräumen, sonst könnten Hinweise auf die Täter verloren gehen (Spurenschutz). Im Beisein der Po-

lizei kann man in Ruhe feststellen, was gestohlen wurde. Am besten ist es, wenn die Geschädigten eine Liste oder vielleicht sogar Fotos von ihren Wertsachen besitzen. Das erleichtert die Fahndung und erschwert es gleichzeitig den Tätern, ihre Beute zu Geld zu machen.

Ein krimineller Übergriff hinterlässt bei den meisten Betroffenen ein unangenehmes Gefühl von Unsicherheit und Verletzlichkeit. Viele Bestohlene fragen sich, ob sie sich in ihrem Zuhause noch sicher fühlen können. Doch sie sollten bedenken, dass die Einbrecher es nicht auf Personen, sondern auf ihre Wertsachen abgesehen haben. Falls ein Betroffener – was allerdings auch geschieht – einen Dieb auf «frischer Tat» erwischt, sollte er auf keinen Fall versuchen, ihn zurückzuhalten oder sogar zu überwältigen. Denn es könnte sein, dass eine Konfrontation mit einem Täter nicht mehr kontrollierbar ist und daraus ein körperlicher Schaden entsteht. Wird beispielsweise bei Anwesenheit des Bewohners eine fremde Person im Gebäude bemerkt, ist es sinnvoll, sich in einem Raum einzuschliessen und sofort die Polizei zu rufen.

**FINANZIELLE ANREIZE SCHAFFEN.** Der Einbruchschutz ist mit Kosten verbunden, welche die Eigentümer und Wohnungsmieter bislang selber tragen müssen.

Aus diesem Grund will die SKP Anreize für eine bessere Prävention prüfen. Deshalb wird ein System evaluiert, das garantiert, dass sich Versicherungen an den Einbruchkosten beteiligen. Doch diese Beträge lassen sich nicht allein aus den Einnahmen der Ver-

sicherungspolice finanzieren. Allenfalls könnte mit der Anpassung des Selbstbehalts eine finanzielle Regelung gefunden werden, die einen Anreiz für die Versicherungsnehmer bietet. Eine weitere Möglichkeit könnte die steuerliche Absetzung der entstandenen Umsetzungskosten im Einbruchschutz sein. Diese und weitere Möglichkeiten werden zur Zeit geprüft. Das Umsetzungskonzept «Sicheres Wohnen Schweiz» (SWS) wird voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2016 operativ eingeführt.

# Verantwortung wahrnehmen

Sozial und nachhaltig handeln – auch bei der Wahl der Bauunternehmen. Die Berner Gemeinde Rubigen hat sich beim Bau eines Doppelkindergartens bewusst für ein Unternehmen mit dem Qualitätslabel Holzbau Plus entschieden.



Holzelementbau im Minergie-Standard: Der Kindergarten genügt nicht nur ökologischen Anforderungen.



Die Holzbauweise spielt eine tragende Rolle in der Klima- und Energiepolitik.



**STEFAN STRAUSAK\*** ●  
**BEGRIFFSKLÄRUNG.** Nachhaltigkeit – das Wort dominiert vor allem in Zusammenhang mit ökologischen Fragestellungen die Debatten rund um Umwelt- und Klimaschutz, alternative Energiegewinnung und Emissionsreduktion. Da auch nachkommende Generationen ein Recht auf Energie, Trinkwasser und saubere Luft haben, gilt es haushälterisch mit den natürlichen Ressourcen auf der Erde umzugehen. Nachhaltigkeit ist aber auch in Bezug auf den Menschen zu verstehen. Deshalb lautet das Credo aus Sicht der Unternehmen: langfristiges Denken statt kurzfristige Gewinne. Dies trifft auch bei der Wahl eines Bauunternehmens zu. Insbesondere für die handwerklich geprägte Braubranche wie den Holzbau sind alle drei Dimensionen von Nachhaltigkeit ausschlaggebend. In Bezug auf den Menschen bedeutet das: Nur mit gut ausgebildeten, motivierten und zufriedenen Mitarbeitenden wird ein Betrieb langfristig erfolgreich sein. Faire Arbeits- und Arbeitsbedingungen sind hierbei die wichtigsten Leistungs- und Qualitätsvoraussetzungen.

**MEHR ALS QUALITÄT ZU GUTEM PREIS.** Die Holzbauweise hat sich in den vergangenen Jahren stark entwickelt. Dank neuen Techniken und Bausystemen erhöhte sich so-

wohl bei Privat- als auch bei Gewerbebauten die Nachfrage deutlich. Diese positive Marktentwicklung zeigt sich entsprechend bei der Anzahl Beschäftigten: Mit einem Zuwachs von 5000 Vollzeitstellen innert der letzten zehn Jahren legte der Holzbau in der Schweiz zu. Auch für das laufende Jahr ist der Auftragsbestand nach wie vor zufriedenstellend, und die Planungstätigkeit bleibt auf relativ hohem Niveau. Dies insbesondere deshalb, weil die Holzbauweise in den Bereichen energetische Sa-

**„Als Bauherr der öffentlichen Hand ist für uns bei der Auftragsvergabe nicht nur der Preis, sondern auch die Einhaltung des Gesamtarbeitsvertrages entscheidend.“**

ALEXANDER SCHWINDL, VERANTWÖRTLICHER HOCHBAU GEMEINDERAT RUBIGEN

nierung, Aufstockung und Anbauten bei der Umsetzung der Klima-, Energie- und Raumplanungspolitik eine tragende Rolle spielt. Gleichzeitig ist der Holzbau aber zunehmend mit kleiner werdenden Margen, der Konkurrenz aus dem Ausland sowie dem Fachkräftemangel konfrontiert. Um langfristig am Markt zu bestehen, reicht Qualität zu guten Preisen nicht mehr aus.

Das Differenzierungsmerkmal eines Betriebes – und somit ein Mehrwert für den Auftraggeber – entsteht im Inneren einer Firma. Die Identifikation der Mitarbeitenden mit ihrem Unternehmen ist ein wesentlicher Faktor, damit die Leistung und somit die Qualität stimmt. Zufriedene Kunden wiederum bewirken Empfehlungen und Folgeaufträge für den Betrieb. Der nachhaltige Betriebserfolg kann sichergestellt und Arbeitsplätze sowie ausgebildetes Fachpersonal auf lange Sicht

erhalten bleiben. Wie kann also ein künftiger Bauherr, Planer oder Architekt gewährleisten, dass im gewählten Betrieb die geforderten Leistungen nicht nur in der gewünschten Qualität, sondern auch zu sozial verantwortungsvollen und fairen Rahmenbedin-

gungen erbracht werden? Hier braucht es klare Entscheidungskriterien, die bei der Vergabe von Aufträgen zu Rate gezogen werden können. Qualitätslabels können hier Orientierung geben, um die eigene Verantwortung nicht nur gegenüber der Umwelt, sondern auch gegenüber den Arbeitnehmern, die sich bei einem Bauvorhaben engagieren, wahrzunehmen.



Nur mit gut ausgebildeten und motivierten Mitarbeitern wird ein Betrieb langfristig erfolgreich sein.

**SOZIAL UND NACHHALTIG HANDELN.** Die Berner Gemeinde Rubigen hat genau dies beim Bau ihres neuen Doppelkindergartens getan. Nachdem die Wahl für das Siegerobjekt – ein Holzelementbau in Minergie-Standard – feststand, gingen die verantwortlichen Bauherren noch einen Schritt weiter. Neben den für den Wettbewerb definierten technischen Vorgaben war der Anspruch an die für die Realisation beteiligten Unternehmen ein weiteres wichtiges Kriterium. «Als Bauherr der öffentlichen Hand ist für die Auftragsvergabe für uns nicht nur der Preis, sondern

auch die Einhaltung des Gesamtarbeitsvertrages ausschlaggebend», so Alexander Schwindl, Verantwortlicher für Hochbau bei der Gemeinde Rubigen. Der Bau von öffentlichen Gebäuden unterliegt dem kantonalen Submissionsgesetz. Dieses reglementiert das Beschaffungswesen und stellt Transparenz und Effizienz sicher. «Uns ist wichtig, dass wir mit Betrieben zusammenarbeiten, die eine partnerschaftliche Unternehmenskultur leben und die Mitarbeitenden gezielt mit Aus- und Weiterbildung fördern.»

**UNTERNEHMENSKULTUR STÄRKEN.** Für die Holzbauarbeiten entschied sich die Gemeinde Rubigen für den Berner Holzbaubetrieb Beer Holzbau AG in Ostermündigen. Seit 2011 trägt das Unternehmen als eines der Ersten in der Schweiz das Label Holzbau Plus. Das Gütesiegel der Holzbaubranche stellt den Menschen in den Mittelpunkt. Ein Betrieb erhält es, wenn er über die grundlegenden Bestimmungen des Gesamtarbeitsvertrages Holzbau hinaus, aktiv eine erfolgs- und mitarbeiterorientierte Unternehmenskultur umsetzt. Überprüft wird dies anhand eines systematischen Verfahrens, das die Kontrolle materieller und immaterieller bzw. kultureller Aspekte beinhaltet. Das heisst, neben formalen Aspekten werden im Verlauf des Verfahrens im Betrieb auch Gespräche geführt. Und dies nicht nur mit der Unternehmensleitung, sondern auch mit den Mitarbeitenden. Ziel dabei ist, Potenziale zu lokalisieren und durch die Pflicht der Wiederholung der Zertifizierung – al-

le drei Jahre – Entwicklung und Innovationen sicherzustellen. «Unsere Mitarbeitenden sind unser wichtigstes Kapital», so Heinz Beer, Geschäftsführer und Gründer der Beer Holzbau AG. «Für uns war es daher wichtig, auch nach aussen zu zeigen, dass unsere Mitarbeitenden an einem Ort arbeiten, wo sie und ihre Arbeit wertgeschätzt werden. Holzbau Plus bedeutet für uns aber auch, dass wir alles daran zu setzen haben, dass dies auch in Zukunft so bleibt.»

#### QUALITÄTSLABEL HOLZBAU PLUS

Das 2011 von den Sozialpartnern der Holzbaubranche – Unia, Syna, Baukader Schweiz, KV Schweiz und Holzbau Schweiz – initiierte Gütesiegel Holzbau Plus basiert auf dem Gesamtarbeitsvertrag (GAV) Holzbau. Es honoriert das Bestreben eines Holzbaubetriebes, die Unternehmensführung sowohl kunden- als auch mitarbeiterorientiert zu gestalten, um so nachhaltig den Unternehmenserfolg zu sichern.

Mit einer detaillierten Prüfung mittels Fragebogen, Stichprobenkontrollen und Audits wird gewährleistet, dass die Betriebe die Anforderungen erfüllen. Aktuelle Ergebnisse der alle fünf Jahre durchgeführten Branchenbefragung unter sämtlichen dem GAV unterstellten Holzbaubetrieben und ihren Mitarbeitenden attestieren dem Gesamtarbeitsvertrag positive Wirkungen. Dies ist vor allem auf das Vertrauen und die Zufriedenheit der Mitarbeiter zurückzuführen. Dieser positive Effekt wird durch weitere Resultate der Befragung bestätigt: Die Unternehmer und Mitarbeitenden von Holzbau Plus-Betrieben sind mit ihrem Betrieb und ihrer Arbeitssituation zufriedener als Unternehmer und Mitarbeitende von nicht zertifizierten Betrieben. Knapp 40% der Unternehmer sehen im Gütesiegel zudem die Möglichkeit, das Image der Holzbaubranche zu fördern. Bis dato tragen 29 Schweizer Holzbaubetriebe das Qualitätslabel. [www.holzbau-plus.ch](http://www.holzbau-plus.ch)

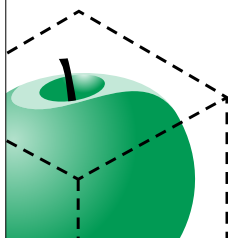


#### \*STEFAN STRAUSAK

Der Autor ist Geschäftsführer der Schweizerischen Paritätischen Berufskommission Holzbau (spbh).

ANZEIGE

## WIR MACHEN IMMOBILIEN, INFRASTRUKTUREN UND ORGANISATIONEN FIT



Damit Ihre Immobilien bereit sind für die Herausforderungen der Zukunft:

Performance messen  
Strategien entwickeln  
Ressourcen optimieren  
Technologien nutzen

ZÜRICH • BASEL • BERN • LAUSANNE • ST. GALLEN • BERLIN • FRANKFURT



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

# Schimmelpilze in Innenräumen

Nicht bei jeder dunklen Verfärbung an den Wänden muss es sich um Schimmel handeln. Doch eine fachmännische Abklärung ist in jedem Fall ratsam, denn Schimmelpilzsporen können unser Immunsystem schädigen.



Schwarzer Schimmel an der Fassade durch Dauerlüften.



Schimmelbildung in einer Zimmerecke durch eine Kältebrücke an der Aussenwand.

SEVERIN WERNER\*

**ERSCHEINUNGSFORMEN.** Ohne Pilze, und dazu gehört der sogenannte «Schimmel», wäre das Leben auf dieser Welt kaum denkbar. Pilze bauen die meisten organischen Rückstände ab, dazu gehören Grünabfälle, Tierkadaver oder Lebensmittelreste. Pilze in jeglicher Form wachsen als sogenanntes Myzel (Pilzfadengeflecht). Dazu gibt es Pilze, die unsere Gaumen erfreuen wie beispielsweise Schimmelpilzkäse. Bei dieser Art handelt es sich um den Fruchtkörper der Pilze, welcher der Vermehrung dient und mit den Kernen in Weintrauben vergleichbar ist. «Schimmel» ist eine allgemeine Bezeichnung für rund 100 000 verschiedene Arten dieser Pilze, die visuell erkennbare, meist watteartige Myzelengeflechte und Sporenträger an Oberflächen ausbilden. Und genau diese Pilzarten bereiten uns oft Probleme.

**WACHSTUMSBEDINGUNGEN FÜR SCHIMMEL.** Obwohl es in jedem Kubikmeter Luft bis zu 10 000 Pilzsporen gibt, wachsen Pilze nur an bestimmten Orten. Denn jede Pilzart stellt unterschiedliche Anforderungen an ihre Umgebung. Wichtige Einflussfaktoren für das Wachstum sind pH-Wert, Temperatur, Nährstoffvorkommen sowie eine hohe Luftfeuchtigkeit. In der Schweiz beschäfti-

gen uns vor allem Pilze, die im Bereich von 10 bis 40°C besonders gut wachsen. Allgemein kann man sagen, dass Schimmelpilze erst dann gedeihen, wenn sie über längere Zeit eine relative Feuchte von mehr als 80% umgibt.

**WANN ES SCHIMMEL IST.** Aber nicht jede dunkle Verfärbung ist ein Schimmelpilz. Es könnte auch einfach eine Staubablagerung sein. Doch auf jeden Fall ist es ratsam, so schnell wie möglich zu handeln, wenn man Schimmelbefall vermutet. Denn sollte es sich tatsächlich um Schimmel handeln, kann längeres Zuwarten problematisch werden. Erst die Schimmelpilzanalyse in einem Labor sorgt für absolute Gewissheit.

**URSACHEN FÜR SCHIMMELWACHSTUM.** Gibt es Anzeichen, auch ohne Laboranalyse, ob es sich tatsächlich um Schimmel handelt? Beispielsweise deuten Kondenswasserbildungen an Fenstern im Winter auf eine erhöhte Feuchtigkeit der Raumluft hin. Diese kann sich dann an kälteren Wandbereichen niederschlagen. Auch häufiges Trocknen von feuchter Kleidung führt zu feuchter Raumluft. Oft unterschätzt wird zudem die Zimmerbepflanzung. Pflanzen geben relativ viel Wasser in Dampfform an die Raumluft ab, was bei starker Bepflan-

zung eine vergleichbare Wirkung wie ein Luftbefeuchter hat.

Aber auch mangelhaftes Lüftungsverhalten kann zu stark erhöhter Luftfeuchtigkeit im Innenraum führen. Oftmals entsteht Schimmel durch häufiges Dauerlüften. Dabei wird das Fenster dauerhaft schräg gestellt. Die innenliegenden Wandbereiche kühlen dabei stark aus, feuchte Innenraumluft kondensiert daran und bildet eine ideale Grundlage für Schimmel.

Ausserdem können bauphysikalische Probleme, Leitungsbrüche und undichte Anschlüsse zu Schimmel führen. Und nicht zu vergessen, auch die Bewohner selbst können Auslöser von Schimmel sein. Eine vierköpfige Familie produziert pro Tag bis zu 15 Liter Wasser, das sich an kalten Stellen an den Aussenwänden niederschlagen kann.

**SCHIMMEL ALS GESUNDHEITSRISIKO.** Das Bundesamt für Gesundheit BAG macht diesbezüglich eigentlich klare Angaben. Flächen mit Spuren von Schimmelbewuchs von circa 10 x 10 cm sind unproblematisch. Die gleiche Fläche mit dichtem Schimmelbefall bis ungefähr 0,5 m<sup>2</sup> mit Stockflecken oder leichtem Bewuchs sind als Kategorie 1 gekennzeichnet. Der Schimmel kann unter gewissen Umständen selbst entfernt

werden. Alles, was über diese Grösse hinaus geht, sollte nur noch durch eine spezialisierte Fachfirma saniert werden. Dies vor allem, weil bei der Entfernung des Schimmels mit stark erhöhten Sporenkonzentrationen zu rechnen ist.

Dazu gibt es auch Gebäude, in denen man keinen Schimmel sieht, ihn aber deutlich riecht. In diesem Fall sollte das Objekt unbedingt näher untersucht werden, da sich Schimmel nicht immer direkt an der Oberfläche zeigt. Es ist durchaus möglich, dass der Pilz hinter einer Tapete wächst. Für Menschen ist Schimmel vor allem dann heikel, wenn sie durch andere Krankheiten bereits ein geschwächtes Immunsystem haben.

**MÖGLICHE SCHÄDEN AN GEBÄUDEN.** Da Schimmel organisches Material zersetzt, werden bei Befall Tapeten, Anstriche und Putze be-

schädigt. Deshalb müssen sie, je nach Dauer des Befalls, erneuert werden, falls sich das Myzel bereits in tiefere Schichten vorgearbeitet hat. Neben ästhetischen Mängeln kann es auch zu kostspieligen Schäden kommen. So können zum Beispiel tragende Holzbauteile durch den «Hausschwamm» komplett zersetzt werden. Im schlimmsten Fall kann ein Gebäude sogar einstürzen, wenn der Befall nicht früh genug entdeckt wird.

**SCHIMMELSANIERUNG.** Kleinere Flächen lassen sich mit 70%-igem Alkohol oder einer 5%-igen Wasserstoffperoxidlösung reinigen. Keinesfalls sollte der Schimmel mit einem Anstrich übermalt werden. Grössere Flächen sollten spezielle Fachfirmen sanieren. Bei einer Sanierung sollte man unbedingt prüfen, ob tiefere Schichten schon befallen sind und auf sogenannte Schim-

melschutzanstriche verzichten. Denn sie beseitigen zwar den Schimmel im Stile einer Symptombekämpfung, doch das eigentliche Problem bleibt dabei ungelöst. ●

#### WIE MAN SCHIMMEL VERHINDERN KANN

Es gibt einige einfache Regeln, an die man sich einhalten sollte, damit in der eigenen Wohnung kein Schimmel entsteht:

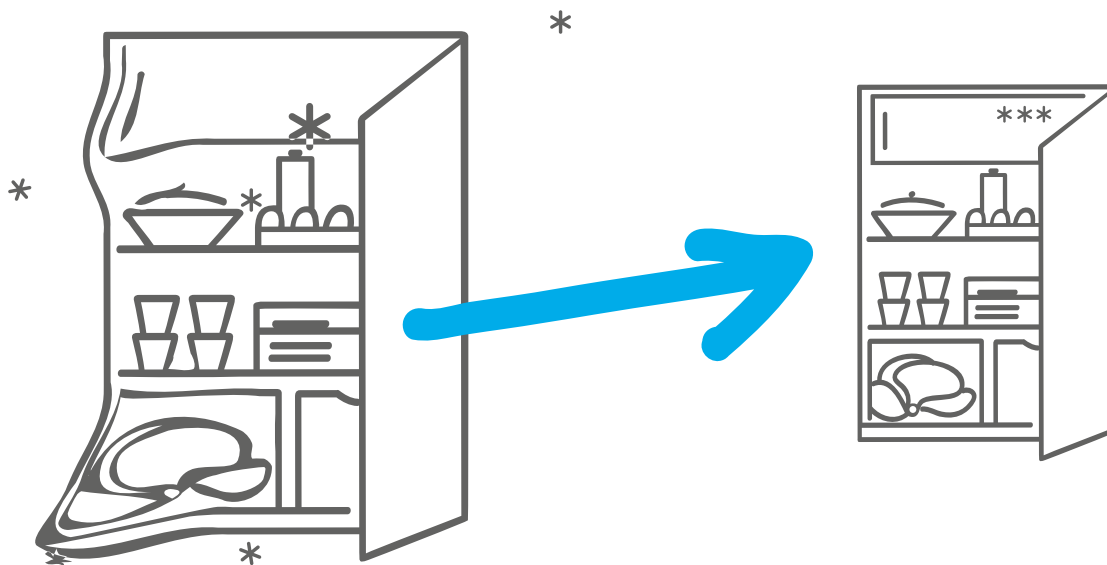
1. 2–3 täglich für 5 bis 10 Minuten Stosslüften (Querlüften ist dabei besser als einzelne Zimmer für sich).
2. Feuchte Kleidung nur in den dafür vorgesehenen Räumlichkeiten (Trocknungsraum) trocknen.
3. Keine Möbel direkt an Aussenwände stellen (mind. 10 Zentimeter Abstand).
4. Nicht zu hohe Luftfeuchtigkeiten im Winter. (Luftbefeuchter)



#### \*SEVERIN WERNER

Der Autor ist Bauschadensexperte der LPM AG und Mitglied im Vorstand der IGBP (Interessengemeinschaft Bauschadenprävention).

Gerät kaputt? Anruf genügt!



Wenn Küchenapparate, Waschmaschine oder Tumbler aussteigen, wenn es um kleine Reparaturen, Ergänzungen oder einen grossen Austausch in Küche und Wasorraum geht, ist der Küchenexpress von Sanitas Troesch blitzschnell zur Stelle. Kompetent, unkompliziert, gut. [www.kuechenexpress.ch](http://www.kuechenexpress.ch)

**Basel** 061 337 35 35, **Biel** 032 344 85 44, **Chur** 081 286 73 73, **Crissier** 021 637 43 70, **Jona** 055 225 15 55, **Köniz** 031 970 23 42, **Rothrist** 062 287 77 87, **St. Gallen** 071 282 55 03, **Thun** 033 334 59 59, **Winterthur** 052 269 13 92, **Zürich** 044 446 11 11

# Stadt ist dichter Lebensraum

Vor wenigen Wochen fand im Kongresshaus Zürich die Tagung «ETH Forum Wohnungsbau 2015» zum Thema «Dichte - Die Stadt als Lebensraum» statt. Eine ideale Dichte gibt es nicht, sondern die Stadtplaner müssen sie an den jeweiligen Ort anpassen.



Städte unterscheiden sich darin, wie dicht die einzelnen Quartiere gebaut sind.

JAN SILBERBERGER\*

**VERÄNDERTE MOBILITÄTSFORMEN.** Richard David Precht eröffnete die Tagung mit einem Ausblick in die Zukunft unserer Städte. Er diskutierte die umwälzenden Veränderungen, die das digitale Zeitalter hervorbrachte und noch bringen wird. Insbesondere wies er auf die Chancen und Potenziale einer veränderten Mobilitätsform – fahrerlose Autos – für Städte hin. Beispielsweise ergäbe sich dadurch ein drastisch reduzierter Parkplatzbedarf, was einen völlig anderen Umgang mit Strassenraum ermöglichen würde. Dietmar Eberle griff diesen Aspekt auf, indem er darauf hinwies, dass die Mobilitätsform schon immer die Ausformung der Stadt bestimmt hat.

**VARIATIONEN VON STADTDICHTE.** Im Anschluss stellte Eberhard Tröger seine wegweisende, von Dietmar Eberle herausgegebene Publikation «Dichte Atmosphäre» vor. Zunächst wies Tröger auf die Defizite der gängigen Beschreibung von baulicher Dichte, der Ausnutzungsziffer (Anteil an überbauter Geschossfläche bezogen auf eine einzelne Parzellenfläche), die also lediglich eine Aussage über die private Parzelle macht, hin. Tröger erweiterte die Definition von baulicher Dichte, indem er das Quartier als

Bezugsgrösse setzt, also das Verhältnis von überbauter Geschossfläche bezogen auf das umgebende Quartier betrachtet. Auf diese Weise lassen sich auch Qualitäten von öffentlichen Ausserräumen unter Aspekten von baulicher Dichte diskutieren. Tröger merkte an, dass gut funktionierende Quartiere über mindestens 35% öffentliche Aus-

» Städte ab einer bestimmten Grösse decken alle Quartier- und Stadtdichten ab.

senräume verfügen. Des Weiteren stellten Tröger/Eberle fest, dass sowohl hohe «Quartier- oder Stadtdichten» (wie man sie beispielsweise in Blockrandquartieren der Gründerzeit findet) sowie sehr niedrige Quartier- oder Stadtdichten (das Einfamilienhaus-Quartier) sehr gut funktionieren – hier findet man eine hohe Zufriedenheit der Bewohner. Als problematisch werden hingegen Quartiere mittlerer Dichte empfunden, wie sie laut Eberle massenhaft in den letzten vier-

zig Jahren gebaut wurden. Des Weiteren präsentierte Tröger ein Beispiel der im Buch enthaltenen «Dichte-Topografien»: Analog eines Höhenprofils gibt die Dichte-Topografie dabei nicht nur eine Übersicht über die Dichten der einzelnen Quartiere einer Stadt, sondern zeigt auch, wie sich die Quartierdichten in der Stadt verteilen, wo es «Dichte-Sprünge» oder eine stetige Veränderung von Dichte gibt. Eberle wies darauf hin, dass jede Stadt ab einer gewissen Grösse, alle Quartier- oder Stadtdichten abdeckt, das heisst Quartiere aller Dichtekategorien aufweist. Eberle stellte hier die interessante These auf, dass sich Städte darin unterscheiden, wie viel Prozent an Quartieren welcher Dichte sie aufweisen. Ferner bemerkte er, dass es selbstredend keine ideale Dichte gäbe, sondern dass wir uns vielmehr fragen müssten, welche Art von Atmosphäre wir an welchem Ort generieren wollen und daraus die notwendige Dichte ableiten müssen.

**INVESTOREN ANIMIEREN.** Hieran knüpfte Margrit Hugentoblers Referat an, in dem sie erste Ergebnisse des Forschungsprojekts ANANAS (Angebotsstrategie Nachhaltig Nachverdichteter Städte) vorstellte. Dieses setzt sich mit der Frage auseinander, welche Voraussetzungen Städte schaffen müssen, um private und öffentliche Investoren zum Bau von Nachver-

dichtungsprojekten zu animieren. Hugentobler diskutierte Nachverdichtung dabei als Koproduktion verschiedener Akteure wie beispielsweise Stadtplanungsämter, Investoren, Quartiervereine, Baugesetze und technologischer Entwicklungen. Sie betonte, dass es nicht nur darum ginge, Anreize zu schaffen, sondern auch um Freiheiten für Investoren. Dichtes Bauen erfordere eine Kompensation etwa in Form qualitativ hochwertiger Freiräume, so Hugentobler. Die zentrale Frage

sei deshalb, welchen Beitrag ein Nachverdichtungsprojekt für das Quartier und den öffentlichen Raum leistet.

**BESSERE AUSSENÄUME BAUEN.** Robert Kaltenbrunner wiederum arbeitete hierzu passend in seinem Referat heraus, dass die Forderung an Investoren, sich an der Realisierung urbaner Umgebungsqualitäten zu beteiligen, letzten Endes so etwas wie ein Paradebeispiel einer Win-win-Situation darstellt: Das Wohnumfeld, so Kaltenbrunner, stellt eine – wenn nicht die – entscheidende Einflussgrösse für den Wert einer Immobilie dar und ist damit ein nicht zu unterschätzender Faktor im Hinblick auf die Sicherung von langfristigen Renditen.

Vittorio Lampugnani identifizierte in seinem Vortrag einen eklatanten Mangel:

Wir hätten völlig verlernt, gute öffentliche Aussenräume zu bauen, so Lampugnani. Es bestehe daher ein dringender Forschungsbedarf bezüglich folgender Fragen: Wie sind gute Freiräume in der Stadtstruktur positioniert? Wie ist ihre Grösse und Proportion? Wie ist die Beziehung zwischen Freiraum und Gebäuden? Wie schliessen Plätze an Gebäude an und mit welchen Materialien? Neben dieser Forschung forderte Lampugnani ein tief greifendes Umdenken: Anstatt zuvorderst Parzellen aufzuteilen und Gebäude zu planen und die Restflächen im Nachgang zu öffentlichen Aussenräumen zu deklarieren, sollten wir zu allererst – mit höchster Präzision – die Stadträume planen. Erst danach sollten wir uns um die Gebäude, ihre Funktionen und Volumina kümmern. Es sind die

Freiräume, welche die Quartiere generieren. Sie sind mindestens genau so wichtig wie die Gebäude, so Lampugnani. ●

#### ETH WOHNFORUM

Das ETH CASE (Centre for Research on Architecture, Society & the Built Environment) am Departement Architektur der ETH Zürich wurde 1990 gegründet und ist ein interdisziplinäres Forschungszentrum für sozial- und kulturwissenschaftliche Analysen im Bereich Wohnen, Architektur, Raum- und Stadtentwicklung.



#### \*JAN SILBERBERGER

Der Autor forscht seit Ende 2011 als Post-Doktorand am ETH Wohnforum – ETH CASE zum Thema Entscheidungsfindung in Stadtplanungsprozessen.

ANZEIGE

# HWZ. Für Meister ihres Fachs.

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

**MAS Real Estate Management**

**Infoanlass: Di, 16. Juni, 18 Uhr**

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

**HWZ** | Hochschule für  
Wirtschaft Zürich

# Informationen abstimmen

Welche Potenziale bietet die Methode Building Information Modeling – kurz BIM – für das Facility-Management? Das war das Thema des diesjährigen IFMA Spotlights in Basel, an dem über 150 interessierte Fachleute aus Planung, Bau und Bewirtschaftung teilnahmen.



Das Thema BIM und Facility-Management stösst auf grosses Interesse in der Fachwelt (Foto: Foto Roche).



Zusammen Bauen (Illustration: Walter Hollenstein).

**JUTTA GLANZMANN\*** ● .....  
**GEMEINSAME DATENBASIS SCHAFFEN.** Bei der Übergabe eines fertigen Bauwerks an die Bauherrschaft und die Nutzenden entsteht in der Regel ein grosser Know-how-Verlust. Es werden zwar Datenträger, Planschachteln und Ordner an die Verantwortlichen des Facility-Managements übergeben, doch die Informationen sind oft nicht aufeinander abgestimmt und wegen der Komplexität der Projekte innert nützlicher Frist meistens nicht greifbar. «Das führt dazu, dass von der Betreiber-

linge, eine gemeinsame Datenbasis zu schaffen und die notwendigen Prozesse gemeinsam zu definieren. «Dies bedingt, dass das Facility-Management seine Ziele kennt und frühzeitig in den Planungsprozess einbringen kann», so Stierli.

**LÖSUNGEN NACH MASS.** BIM steckt in der Schweiz nicht nur bei der Bewirtschaftung von Immobilien in den Kinderschuhen. Auch im Planungs- und Bauprozess wird die Methode erst bei einzelnen Pilotprojekten eingesetzt – anders als etwa in Kana-

Daniel Riekert, als Projektmanager am Ausbau des Standorts Kaiseraugst beteiligt, präsentierte die Methode, mit der Roche diese Gebäude planen, bauen und bewirtschaften will. «Zur Wahl standen für uns zwei Möglichkeiten: Wir bestimmen die Methode und die Software, die dann al-

» Mit wenigen Ausnahmen ist die Schweizer Bauwirtschaft für BIM noch nicht bereit. Es braucht Bauherren, die Pilotprojekte anstossen und zusammen mit den Planenden realisieren.«

PETER SCHERER, AMSTEIN + WALTHERT

seite alles von null wieder aufgebaut wird», so Andres Stierli, Vorstandsmitglied der IFMA und Mitglied der Geschäftsleitung bei Halter Immobilien. Zur Überwindung dieses «Death Valley of Know-how», wie es Andres Stierli anlässlich seines Eingangreferats bezeichnete, sei BIM eine mögliche Lösung. Denn die Methode stehe für effiziente Prozesse und effektives Arbeiten – vorausgesetzt es ge-

da, den USA, in skandinavischen Staaten oder gar in Grossbritannien, wo BIM für Projekte der öffentlichen Hand ab 2016 als Standard vorgegeben wird. Immobilienprojekte wie beispielsweise von Roche mit einem Investitionsvolumen von 3 Mrd. CHF zum Ausbau des Hauptareals mitten in der Stadt Basel und des Standortes in Kaiseraugst zeigen allerdings, dass sich dies in naher Zukunft rasch ändern wird.

## IFMA SCHWEIZ

IFMA Schweiz ist die Landesgruppe des internationalen Berufsverbands für Facility Management IFMA. Dieser ist der Themenführer im ganzheitlichen Facility-Management. Den Mitgliedern von IFMA Schweiz steht ein nationales und internationales Netzwerk zum fachlichen Austausch in der Branche zur Verfügung. Regionalgruppen in allen Teilen der Schweiz sowie die Young-Crew für Berufseinsteiger bieten verschiedene Möglichkeiten zum Wissens- und Erfahrungsaustausch. Die Mitglieder profitieren von einem breiten Veranstaltungsangebot. Dieses reicht von «Site Visits», «Expert Talks» über vergünstigte Seminare von Kooperationspartnern bis zum IFMA Spotlight, wo Referenten aus dem In- und Ausland im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung aktuelle Themen des Facility-Managements diskutieren.

IFMA Schweiz unterstützt aktiv die Ausbildung im Facility-Management und bietet eine aktuelle Übersicht über alle Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten sowie einen Selbsteinstufungstest für Interessierte, die ihre Defizite erkennen und Lehrgänge besuchen möchten. Mit dem Certified-Facility-Manager-Examen zertifiziert IFMA Schweiz Facility Manager, die ihr Wissen on the Job jahrelang in der Praxis aufgebaut haben.

Mit der Erarbeitung und Publikation von Standards und Richtlinien für das Facility-Management fördert IFMA Schweiz aktiv die Entwicklung und den Stellenwert der Branche im nationalen Umfeld. Publikationen wie «Lebenszykluskosten-Ermittlung von Immobilien», «Prozess- Leistungsmodell ProLeMo», IFMA Glossar im Real Estate & Facility Management und das «Berufsbild Facility Manager» geniessen national und international hohes Ansehen. Aktuell werden Projekte wie das Ausschreibungsmodell FM (AM-FM) / NPK FM, der Praxisleitfaden Facility-Management im Bauprojekt oder die Bewirtschaftungsgerechte Baudokumentation bearbeitet. Weitere Informationen unter [www.ifma.ch](http://www.ifma.ch).



le einsetzen müssen, oder wir arbeiten mit Open BIM», so Riekert. Beide Ansätze haben Vor- und Nachteile. Roche hat sich entschieden, eine massgeschneiderte Owner BIM-Hybrid-Lösung zu entwickeln und zu implementieren, die sich aus bewährten Standards und den neuesten BIM-Programmen zusammensetzt: «Wir sehen die grossen Vorteile einer solchen Lösung bezüglich Datenintegrität über den Lebenszyklus des Gebäudes als entscheidend an, auch hinsichtlich ökonomischer Überlegungen», so Riekert. Das bedeutet für alle Beteiligten, dass es nur minimale Änderungen zum bisher eingesetzten CAD-Standard geben wird: «Die Beteiligten können mit den für sie optimalen Tools arbeiten und mögliche Konflikte werden bei den IT-Schnittstellen gelöst, statt in den Planungsabläufen», sagt Riekert. Weil dabei nicht alles aus einer Hand kommt, übernimmt Roche die Koordination. «Wir stecken mitten in der Entwicklung dieses 3D-CAD/Daten-Modells, von dem wir uns optimierte Projektabläufe, eine Verbesserung der Datenintegrität über den Lebenszyklus eines Gebäudes und eine spürbare Verbesserung der Qualität erhoffen.»

**VOM AUSLAND LERNEN.** Aus Grossbritannien, wo man schon einen Schritt weiter ist, berichtete Reid Cunningham. Er ist Diplom-Ingenieur mit einem Abschluss in Facility-Management und verantwortet bei BAM in Grossbritannien sämtliche «BIM für FM»-Projekte. «Bei der Methode BIM geht es nicht nur um die Modellierung von Daten, sondern auch um deren Management», so seine Kernaussage. Ein grosser

Vorteil sei, dass die Bedürfnisse seitens des Betriebs eines Gebäudes gleich zu Planungsbeginn definiert würden. «Ein Jahr ohne BIM im Vergleich zu einem Jahr Arbeit mit der Methode zeige klare Verbesserungen», sagt Cunningham. Dies betreffe die Servicequalität ebenso wie den Zeitgewinn pro Auftrag. Das Beispiel der UCL Academy in Camden demonstriert dies eindrücklich: Das Objekt war kein mit BIM geplantes Projekt, was bedeutete, dass alles neu kategorisiert und aufgebaut werden musste. Das Resultat sind Ansichten von Räumen, wo jedem Bauteil eine eindeutige Identifikation zugeordnet werden kann. Damit stehen dem Facility-Management alle verfügbaren Informationen auf einem Tablet zur Verfügung. Dies wiederum führt zu einer höheren Produktivität, weil beispielsweise Informationen zu einer Anlage – wie Art oder Seriennummer – bei einer Störung schon vor dem ersten Besuch des Servicefachmanns bekannt sind. Insbesondere für den Bestand bietet «Retro-BIM», wie es Cunningham nennt, eine grosse Chance: «Dabei muss ein mit BIM aufgebautes FM-Modell nicht so detailgenau sein wie ein Konstruktionsmodell, da es nur repräsentativen Charakter hat.»

**MEHR TRANSPARENZ UND HÖHERE PRODUKTIVITÄT.** Bei der Frage, ob man mit der BIM-Methode arbeiten will oder nicht, geht es letztlich darum, wer in Zukunft unsere Projekte plant. Dies stellt Peter Scherer, Bereichsleiter für Prozessinnovationen und Mitglied der Geschäftsleitung bei Amstein + Walthert, fest: «Global tätige

Unternehmen, die mit der BIM-Methode arbeiten, wollen in der Schweiz nicht auf den Mehrwert verzichten.» Dies habe Konsequenzen für die hiesige Baukultur: «Die Unterlagen und insbesondere die Plandokumente sehen nicht mehr so aus, wie wir es gewohnt sind.» Die resultierende Transparenz ist aus seiner Sicht ein weiterer Grund, weshalb die Methode in unserer Baukultur eher auf Skepsis stösst: «Die Business-Modelle, die einzelne Akteure einsetzen, sind damit nicht immer kompatibel», sagt Scherer. Trotzdem ist er überzeugt, dass die maximale Wertschöpfung über den Lebenszyklus einer Immobilie nur durch eine effiziente Zusammenarbeit mit informierten Bauteilen und deren Visualisierung, Auswertung und Optimierung zu erreichen ist. Dafür brauche es möglichst viele Erfahrungen im Rahmen von Pilotprojekten in der Praxis sowie Aus- und Weiterbildungsangebote, wie beispielsweise den Studiengang digitales Bauen an der Fachhochschule Nordwestschweiz. Letztlich steigere die neue Methode auch die Attraktivität der Branche für Berufseinsteiger. ●

**SIA MERKBLATT 2051 ZU BIM**

Der SIA plant die Herausgabe eines Merkblatts zu BIM. Die zuständige Kommission hat die Arbeit im Januar 2014 aufgenommen. Darin sollen Begriffe und Definitionen, die Leistungen und Rollen der Beteiligten sowie die Honorierung geklärt werden. Die Erscheinung ist für 2016 geplant.



**\*JUTTA GLANZMANN**  
Die Autorin ist Dipl. Architektin ETH und Fachjournalistin bei den Faktor Journalisten in Zürich.

ANZEIGE



**Promotec Rohrsanierung: gut für die Rohre, das Budget und die Nerven.**

Bei rostigen Wasserleitungen gibt's Besseres, als herkömmliche Ersatz-Verfahren. Das preisgünstige Promotec®-Rohrsanierungssystem mit gesundheitlich unbedenklicher Keramik-Polymer-Beschichtung. Ganz ohne lärmiges Aufklopfen der Wände und ohne Wasserunterbruch.

Promotec Rohrsanierung ist innovativ, schnell und preisattraktiv: eine saubere, sanfte und nachhaltige Lösung ohne bauliche Massnahmen. Bestellen Sie unsere Unterlagen.

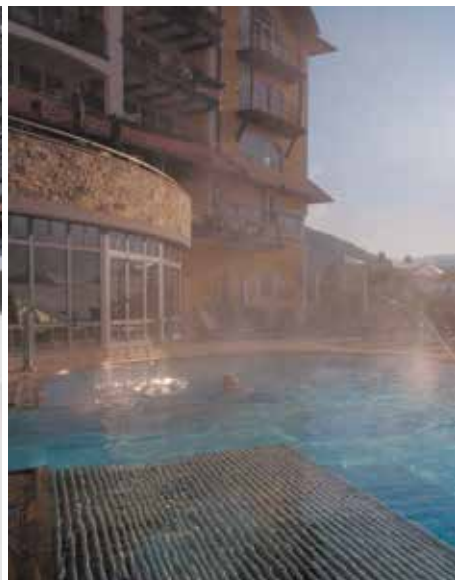
Über 140'000 sanierte Rohrleitungen seit 1993.

Promotec Service GmbH, 4153 Reinach  
Tel. 061 713 06 38, Fax 061 711 31 91  
promotec@promotec.ch, www.promotec.ch



# Neues FM-Standardwerk

Ein professionelles Facility-Management (FM) wird immer wichtiger. Nach der Einführung von SIA-Normen können nun auch FM-Leistungen standardisiert ausgeschrieben werden. Allerdings nur für grosse Player – eine Enttäuschung für KMU und private Eigentümer.



Das ausgezeichnete Null-Energie-Hotel auf Muottas Muragl hat ein effizientes FM- und Energiemanagement (links). Auch für das Sport- und Wellnesshotel Post im Tiroler Zugspitzgebiet ist ein stimmiges FM-Konzept nötig (rechts).

ANGELO ZOPPET-BETSCHART\*

**MODERNE HAUS- UND BETRIEBSMEISTER.** Ein betriebsbedingter Stromausfall kann für ein Unternehmen teuer werden. Auch KMU haben schon längst Fachleute, die dafür sorgen, dass so etwas nicht passiert. Sie heissen neudeutsch «Facility Manager». Übersetzt sind sie Kontrolleure und Überwacher von Einrichtungen und Anlagen. Sie sind ferner auch für den baulichen Unterhalt der Gebäude zuständig. Ihre Aufgabe ist also das technische, infrastrukturelle und kaufmännische Management von Immobilien und Betrieben. Facility-Management (FM) ist mehr als bloss Hauswartung, das gehört längst auch bei KMU zum betrieblichen Standard. Immer komplexere Haustechnik, Optimierungen bei der Arbeitsplatz-Effizienz, eine klare Trennung von Kern- und Supportprozessen verlangen nach spezifischem Know-how.

In der Schweiz hat sich diese Sparte vor rund 20 Jahren zu einem eigenen Berufsbild entwickelt. Leider wird die Branche noch immer häufig unterschätzt. Ein Grund für das Schattendasein ist, dass eine verlässliche Einschätzung der wirtschaftlichen Bedeutung des Berufes noch immer fehlt. Auch eine allgemein gültige Definition des Arbeitsfeldes gibt es bis heute kaum. Denn Facility Manager beackern ein weites Feld. Sie sind Kaufleute, Techniker, Handwerker und Organisatoren in Personaluni-

on. Oft auch noch Vermittler zwischen den Fronten – und sozusagen die gute Seele der Betriebe. Sie beschäftigen sich ebenso mit dem Bau und dem Mieten von Immobilien, und sie planen die benötigten Betriebsflächen und die Ausstattung von Arbeitsplätzen. Vereinbarungen und Verträge mit Reinigungs-, Catering- und Wachdiensten gehen über ihren Tisch.

**„ Da ich mir alles in Kursen erarbeiten musste, wäre ein praxisnaher FM-NPK-Katalog bestimmt eine grosse Hilfe. „**

MARTIN FRITSCHI, LEITER TECHNIK & UNTERHALT, HOTEL BAD BUBENDORF

## FACILITY-MANAGEMENT IST VIELSCHICHTIG.

«Facility Manager sind keine Edelhausmeister», bekräftigt Susanne Baumann, die Präsidentin des Berufsverbandes fmpro. Die Aufgaben eines Facility Managers nehmen stetig zu. Zudem achten sie auf die gesetzlichen Bestimmungen, betrieblichen und sicherheitstechnischen Vorgaben und walten nach den Grundsätzen: Kostenmaximierung und Kosteneffizienz. Dazu Susanne Baumann weiter: «Ein effizientes FM zahlt sich für Unternehmen immer aus, fallen doch rund 80% der Kosten einer Immobilie in der Nutzungsphase an.»

Der Markt für Facility-Management beträgt in unserem Lande geschätzte 10 Mrd. CHF. Immer mehr gefragt ist auch der Rat von FM-Professionals bei der Beurteilung der Lebenszykluskosten. Im Herbst 2011 traf sich zum ersten Mal die Facility-Management-Branche der Schweiz zum Treffen: «fm meets fm». «Gemeinsam mehr bewegen», lautete die

Devise – und war ein voller Erfolg. Daran nahmen die vier führenden Verbände der Branche teil: IFMA Schweiz, FM-Arena, fmpro und SVIT FM Schweiz. Ziel der Organisatoren mit

dem jährlichen Branchentreff ist es, die Schweizer FM-Branche in Wirtschaft und Gesellschaft besser zu etablieren. Ein wichtiges und zentrales Thema sind bis heute, die anhaltend hohen Lebenszykluskosten von Immobilien, insbesondere bei den Reinigungs-, Überwachungs- und Instandhaltungskosten. Immer noch fehlende Prozessstrukturen und ungenaue bis gar keine Verantwortlichkeiten tragen laut FM-Spezialisten zu unnötigen Kostensteigerungen bei. Viele FM-Dienstleister sehen dies anders. Zurzeit sind Einzeldienstleister weiterhin stark gefragt und dominieren den Markt.



**FM-KRÄFTE BÜNDELN.** So sind viele KMU und private Hausbesitzer verunsichert, was die richtige Strategie und Vorgehensweise anbetrifft. Professor Hans-Rudolf Schalcher vom Institut für Bauplanung und Baubetrieb der ETH Zürich weist schon lange auf fehlende Entscheidungsgrundlagen hin, mit denen sich Wirtschaftlichkeit und Risiken von verschiedenen Erneuerungs- und Sanierungsstrategien für Wohnbauten mit vernünftigem Aufwand analysieren und beurteilen lassen. Im Gegensatz dazu verfügen viele professionelle Investoren und Immobilienbesitzer über eigene Instrumente. Denn sie haben dazu die notwendigen fachlichen und personellen Ressourcen.

Zusammen mit der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) lancierte Professor Schalcher ein entsprechendes Projekt. Er stellte fest, dass es bis

heute keine methodisch zusammenhängenden und wissenschaftlich abgestützten Lösungen gebe, die technische und ökologische Ansätze mit der finanziellen Machbarkeit von integralen Erhaltungs- und Instandsetzungskonzepten bei Gebäuden verknüpfen. Einen wertvollen Beitrag zu dieser Problematik leistet das vor fünf Jahren erschienene «Handbuch für Immobilienmanagement». Herausgeber dieses 600 Seiten umfassenden Standardwerkes ist die Kammer Unabhängiger Bauherrenberater (KUB) des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft SVIT in Zusammenarbeit mit der ETH Zürich. Aufgrund der ganzheitlichen Behandlung und Betrachtung des gesamten Lebenszyklus von Immobilien unterscheidet es sich von anderen Lehrbüchern und dürfte in dieser Hinsicht sogar einzigartig sein.

ANZEIGE

## Die Online-Lösung für Energie- und Nebenkosten.



### NeoWeb – Spielend einfach abrechnen.

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

IHR PARTNER  
FÜR GEBÄUDE- UND  
UMWELTECHNIK

**NeoVac**

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

# Aus EuroKautiion AG wird AdunoKautiion AG

Einer der führenden Schweizer Anbieter für Mietkautionsversicherung – die EuroKautiion AG – gehört seit November 2014 vollständig zur Aduno Gruppe. Infolgedessen hat man sich nun zum naheliegenden Schritt entschlossen, mit dem Firmennamen Farbe zu bekennen und so heisst das Unternehmen ab sofort AdunoKautiion AG.



Das Aussendienst-Team der AdunoKautiion AG.

Die AdunoKautiion AG (die Geschäftsaufnahme erfolgte 2010 im Schweizer Markt als EuroKautiion AG) konnte bereits über 2500 Verwaltungen von ihren Dienstleistungen überzeugen. Mit momentan 8 Mitarbeitern und gemeinsam mit Partner Generali Versicherungen vertritt AdunoKautiion Bürgschaften für Mietzinskautiionen in der ganzen Schweiz. Durch die Zugehörigkeit zur Aduno Gruppe ergeben sich für beide Seiten neue Vertriebskanäle und zusätzliche Möglichkeiten, die bestehenden Produkte einem erweiterten Kreis anbieten zu können.

## Wie funktioniert eine Mietzinskautiionsbürgschaft?

Aus Sicht des Mieters sind vor allem die hohen Mieten eine Herausforderung. Sie sorgen für hohe Depots, da im Normalfall drei Monatsmieten hinterlegt werden müssen. Fehlende Liquidität wird da bei vielen Mietern zum Thema und das zu deponierende Geld könnte meist für ganz andere Dinge eingesetzt werden – gerade wenn ein Umzug ansteht. Aus der Perspektive des Vermieters oder der Verwaltung hingegen kommen nochmals andere Umstände hinzu: Für jeden Mieter muss ein eigenes Sperrkonto eröffnet werden, welches verwaltet werden will, dazu

kommen die Umtriebe bei häufigen Mieterwechseln. Bei diesen Fragestellungen setzt das Prinzip der Mietzinskautiionsbürgschaft an. Das Geld wird nicht wie üblich hinterlegt, sondern ein Bürge – in diesem Fall die AdunoKautiion AG – steht bei einem Schadenfall für den Schaden gerade. Eine willkommene Alternative, die mehrere Fliegen auf einen Schlag erledigt.

## Vorteile für Vermieter:

- Spürbare Entlastung beim Verwaltungsaufwand – kein Führen von Kautiionskonten
- Kein Kopieren mehr von Mietverträgen und Ausweisen
- Einfacher, schneller vermieten – rasche Online-Abwicklung
- Grösstmögliche Sicherheit durch Ausschöpfung von drei Monatsmieten als Kautiion
- Einfache Auflösung – auch im Schadenfall: Auszahlung erfolgt direkt von der Versicherung an den Vermieter (bei mehreren Mietern wird nur die Unterschrift von einem Mieter benötigt)

## Vorteile für Mieter:

- Keine finanzielle Mehrbelastung – das Geld kann anderweitig eingesetzt werden
- Schnelle Online-Abwicklung
- Mieterfreundliches Produkt durch faire Konditionen – keine hohe Einstiegsprämie
- Liquidität wird verbessert, statt Geld blockiert – speziell bei KMU's ist die businessKautiion sehr gefragt

Dieser Ablauf funktioniert übrigens auch bei bereits bestehenden Mietverhältnissen und ist dank tiefer Versicherungsprämie erstaunlich günstig.

## Aduno Gruppe – the smart way to pay

Die Aduno Gruppe bietet sämtliche Produkte und Dienstleistungen für das bargeldlose Zahlen aus einer Hand an. Durch die Vernetzung des Kartenherausgabegeschäfts (Viseca Card Services SA), der Kartenakzeptanzverträge und der Zahlterminals (Aduno SA) führt die Aduno Gruppe als einziges Unternehmen in der Schweiz Kunden, Händler, Partner und Banken auf einzigartige Weise zusammen. Mit dem Privatkredit- und Leasinggeschäft (cashgate AG) rundet die Aduno Gruppe ihre Produkt- und Dienstleistungspalette ab.



Martin Huldi, CEO Aduno Gruppe und Cornelia Hannig, CEO AdunoKautiion AG



Ein Unternehmen der Aduno Gruppe  
www.adunokautiion.ch

**SIA UND PRAXISLEITFADEN.** Es tat sich also in jüngster Zeit Entscheidendes auf diesem Sektor. Denn seit Jahren wird eine integrierte Planung der späteren Bewirtschaftung von Immobilien bereits in der Projektierungsphase gefordert. Trotzdem fristen FM-relevante Anliegen in der Planungs- und Ausführungsphase noch immer ein kümmerliches Dasein. Sie werden zu selten berücksichtigt und in den gesamten Bauplanungsprozess aufgenommen. Längst ist bestätigt: Hat eine Immobilie ihre Aufgabe und Funktion übernommen, lassen sich Betriebskosten und «Umgebung» nur noch unwesentlich beeinflussen. Eine umfassende und frühzeitige FM-Planung in den

der führenden FM-Fachverbände hat mit dem CRB (Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung) und weiteren Projektpartnern einen Praxisleitfaden für die Empfehlung SIA 113 erarbeitet. Der Leitfaden «Planungs- und baubegleitendes Facility-Management, pbFM» nimmt die normgemässen Vorgaben auf und gibt eine praxisgerechte Anleitung zur Umsetzung der vielfältigen FM-Aufgaben. Bauherren werden mit dem Praxisleitfaden schon bei der Bestellung der Leistungen zum planungs- und baubegleitenden Facility Management unterstützt. Die Leistungserbringer erhalten mit Hilfsmitteln und Beispielen eine praxistaugliche Grundlage.

Der NPK FM setzt sich aus den vier Teilen besondere Bestimmungen, Vorbemerkungen, Leistungsbeschreibungen und Formblätter zusammen. Die Leistungsbeschreibungen sind in drei Kapitelgruppen zusammengefasst: Strategieprozesse, Steuerungsprozesse und operative Prozesse. Das Kapitel operative Prozesse bildet den Hauptteil des neuen NPK und ist in folgende Unterkapitel unterteilt: Erstellung und Erhaltung, kaufmännische Prozesse, Betrieb und Instandhaltung sowie Dienste.

Endlich können also auch KMU und kleine Unternehmungen ein auf ihren Betrieb massgeschneidertes FM planen, aufschreiben und realisieren. Eine Anfrage beim CRB-Projektleiter Karl Liechti brachte Ernüchterung: «Der neue NPK Facility Management ist aufgrund der grossen Projektpartner wie etwa ETH Immobilien, Infra Post AG, Armasuisse Immobilien, Axpo, Implemia oder Halter Immobilien vorwiegend auf grosse Player und Bewirtschafteter ausgerichtet.» Eine spätere Zusammenfassung mit Vereinfachungen für KMU sei geplant. Als Fazit kann man bilanzieren: Die grösste und wichtigste Immobiliengruppe wird sozusagen einfach links liegen gelassen. Das ist doch ein Steilpass für das Schwerpunktthema des nächsten Branchentreffs der FM-Branche im Jahre 2015.

## » Für KMU ist später eine einfachere und praxisnähere Zusammenfassung des neuen NPK Facility Management geplant.»

KARL LIECHTI, PROJEKTLLEITER NPK DES CRB ZÜRICH

Bereichen Bau und Technik ist heute unumgänglich. Deshalb hat sich der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA) dieser Problematik angenommen und hat ein Normdokument ausgearbeitet: Empfehlung SIA 113 «FM-gerechte Bauplanung und Realisierung».

Die besten Grundlagenwerke, Normen und Empfehlungen nützen wenig, wenn die geforderten und formulierten Grundsätze und Leistungen nicht auch entsprechend ausgeschrieben und umgesetzt werden können. IFMA Schweiz als einer

**FM-AUSSCHREIBUNGSMODELL.** Das bereits bekannt Prozess-/Leistungsmodell ProLeMo sowie das Ausschreibungsmodell Facility Management AMFM der vorgeannten Fachverbände und Organisationen bilden die Grundbausteine für den in wenigen Monaten erscheinenden Normpositionenkatalog «NPK Facility Management». Damit können nun endlich Leistungen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie, also auch in der so wichtigen Bewirtschaftungsphase, beschrieben, kalkuliert und abgerechnet werden.



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

ANZEIGE

# Die Graffitischutz-Spezialisten

**DESAX AG**  
Graffiti- und Oberflächenschutz  
Ernetschwilerstrasse 25  
CH-8737 Gommiswald  
T 055 285 30 85  
F 055 285 30 80  
info@desax.ch  
www.desax.ch

DESAX

schützt Bauten unsichtbar

Verlangen Sie unsere Referenzliste.

# Valuation Congress: Wert und Preis

Mitte September findet in Thun zum vierten Mal der Jahreskongress der Immobilienbewertung der Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT statt. Die diesjährige Veranstaltung widmet sich dem Unterschied zwischen Wert und Preis.



Wie jedes Jahr werden am Valuation Congress 2015 im Thuner Lachensaal spannende Fachinformationen vermittelt.

DR. DAVID HERSBERGER\* •

**JAHRESKONGRESS DER IMMOBILIENBEWERTUNG.** Am 17. September 2015 wird im Kultur- und Kongresszentrum Thun erneut der Valuation Congress, der Jahreskongress der Immobilienbewertung, durchgeführt. Bereits in den vergangenen drei Jahren ging die Veranstaltung mit rund 200 Teilnehmern erfolgreich über die Bühne. Dementsprechend werden auch in diesem Jahr wieder hohe Erwartungen an diese Veranstaltung geknüpft. Der Veranstalter dieses Anlasses ist die Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT, die neben den intern durchgeführten Seminaren für ihre Mitglieder, den Jahreskongress der Immobilienbewertung für ein breiteres Fachpublikum anbietet.

Das Tagungsthema «Wert und Preis» ist ein sehr aktuelles Thema, das seit Jahren intensiv diskutiert wird. Entsprechend sind interessante und spannende Beiträge garantiert. Neben der Frage, ob zwischen dem Wert und dem am Markt zu erzielenden Preis einer Liegenschaft unterschieden werden muss, bietet das Thema einen interessanten Rahmen, um die aktuelle Trends und Preisentwicklungen am Schweizer Immobilienmarkt genauer unter die Lupe zu nehmen. Auch die internationale Fachwelt ist bei dem Thema «Wert und Preis» häufig uneins, und so lohnt sich ein Blick auch

über die Landesgrenzen hinaus, um die aktuellen Debatten rund um Wert und Preis sowie die derzeitigen Immobilitätstrends am europäischen Markt zu diskutieren.

» Das Tagungsthema «Wert und Preis» geht der Frage nach, ob man zwischen dem Wert und dem am Markt erzielten Preis einer Liegenschaft unterscheiden muss.

**SPANNENDE THEMEN, HOCHKARÄTIGE REFERENTEN.** Der Veranstalter freut sich, auch am diesjährigen Valuation Congress wieder wichtige aktuelle Beiträge von namhaften Referenten anbieten zu können. Durch die Wahl der Referenten und deren Beiträge sind spannende Vorträge mit einem hohen Praxisbezug sichergestellt. Im Einführungsvortrag von Dr. Kaspar Fierz wird aufgezeigt, weshalb Wert und Preis nicht dasselbe sind. Welcher Einfluss besteht durch die aktuellen Entscheidungen der Politik und insbesondere der Schweizerischen Nationalbank auf die Werte und Preise der Immobilien? Diese und weitere Themen führen in das diesjährige Kongresssthema ein.

Felix Thurnheer, ImmoCompass AG, beschäftigt sich als Immobilienanalyst intensiv mit den wichtigsten Markttrends. Wie beurteilt er den aktuellen Immobilienmarkt? Was sind die derzeit wichtigsten Markttrends in unterschiedlichen Teilmärkten? Im Weiteren wird er auf das Thema Standortrating und Lagefaktoren eingehen. Marco Uehlinger, Markstein AG, wird den Teilnehmern in seinem Beitrag aufzeigen, wie er als gesamtschweizerisch tätiger Immobilienmakler Werte im Preisfindungsprozess erlebt. Die Sichtweisen zwischen Verkäufer und Käufer können sehr unterschiedlich sein. Im Weiteren darf seine Einschätzung mit Spannung erwartet werden, welche Verkaufsstrategien im heutigen Marktumfeld erfolgreich sein können.

Entspricht der Wert dem Preis? Ralf Jäger, ABB Immobilien AG, wird in seinem Beitrag auf die wichtigsten Wertbegriffe eingehen. Im Weiteren wird auf die Anforderung von Unternehmen an die Bewertungsmethodik und auf aktuelle Trends in der Bewertungspraxis eingegangen.

Der Blick über die Landesgrenzen hinaus wird im Referat von Daniel Tochtermann, Credit Suisse AG, im Mittelpunkt stehen. In diesem Zusammenhang werden die internationalen Bewertungsstandards sowie die nationalen Besonderheiten ausführlich behandelt. Die aktuellen

Immobilien- und Bewertungstrends im internationalen Kontext werden ein weiterer wichtiger Schwerpunkt des Beitrages sein. In ihrem Beitrag wird Marie Seiler, PwC, den Marktblick auf die aktuellen Immobilienpreise lenken und anhand von Rechnungslegungsstandards erläutern, warum doch der Preis der Wert ist. Sie geht auf die unterschiedliche Handhabung der Schweizer Standards ein und die daraus resultierende Implikationen für die Bewertung.

Die Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer (eine Fachkammer des SVIT) möchte mit diesem Kongress auch in diesem Jahr einen bedeutenden Beitrag für die Immobilienbewertungsbranche leisten und freut sich auf eine rege Teilnahme. Informationen zum Anlass finden Sie im Flyer in dieser Ausgabe oder unter [www.sek-svit.ch](http://www.sek-svit.ch) und [sek-svit@svit.ch](mailto:sek-svit@svit.ch).

**INFORMATIONEN ZUM VALUATION CONGRESS 2015**

**Datum/Zeit:** Donnerstag, 17. September 2015, 08.45 Uhr bis 17.00 Uhr

**Ort:** Kultur- und Kongresszentrum Thun, Seestrasse 68, 3601 Thun

**Kosten:** Kammermitglied SEK: 450 CHF (zzgl. MWST), Mitglieder SVIT, SVKG, SIV, RICS: 500 CHF (zzgl. MWST), andere Teilnehmer 550 CHF (zzgl. MWST)

**Anmeldung:** mit dem Anmeldetalon im Programm-Flyer in dieser Ausgabe oder über [www.sek-svit.ch](http://www.sek-svit.ch) und [sek-svit@svit.ch](mailto:sek-svit@svit.ch).

**Auskunft:** Gregor Reinecker, [sek-svit@svit.ch](mailto:sek-svit@svit.ch), Tel. 061 301 88 01



**\*DR. DAVID HERSBERGER**

Der Autor ist Präsident der SEK/SVIT sowie Partner der Swiss Valuation Group AG, eine gesamtschweizerisch tätige Bewertungsgesellschaft für Immobilien.

## SEK/SVIT SEMINAR: EINFLUSS VON ALTLASTEN AUF BEWERTUNGEN

● Spricht man von Altlasten, fallen unweigerlich Begriffe wie kontaminierte Böden und Asbest. Erstere entstanden durch undichte Leitungen und Tanks, durch Betriebsstandorte, bei Unfällen oder in Deponien. Letzterer wurde aufgrund seiner vielfältigen Eigenschaften (Hitze- und Säurebeständigkeit, gute Isolationseigenschaften oder tiefer Preis) über Jahrzehnte im Bau verwendet. Insbesondere in den 60er- und 70er-Jahren wurde Spritzasbest oft in Innenräumen verwendet. Über die Folgen der beiden bekanntesten Altlastengruppen ist man sich heute im Klaren. Entsprechende gesetzliche Richtlinien, eine Aufarbeitung in der Presse und die damit verbundene Sensibilisierung taten ihr Übriges.

Neben diesen «Klassikern» gibt es eine Reihe weiterer Altlasten, die nicht einen solchen Bekanntheitsgrad genießen, obwohl sie auch teure Sanierungen nach sich ziehen können. Dazu gehören PCB-haltige Dichtungsfugen, leicht radioaktive Küchenflüssen und die polyzy-

klischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK).

Immer wichtigere Themen sind auch die Luftqualität, die Lüftungsanlagen von Minergiebauten, Gerüche (z. B. beim Bezug von Neubauten), Schimmelpilze, Radon und nichtionisierende Strahlungen von Mobilfunkgeräten.

Neben der Aufarbeitung der einzelnen Altlastenarten geht es auch um die Integration dieses Know-hows in der Bewertung von Fallbeispielen. Den Abschluss macht die rechtliche Sichtweise: Neben Haftungsfragen werden auch Empfehlungen für die Praxis abgegeben. Die fünf spannenden Vorträge werden von sechs ausgewiesenen Expertinnen und Experten vorgetragen.

Das Seminar findet jeweils in den Räumlichkeiten der Fachhochschule Nordwestschweiz in Olten statt (Von Roll-Strasse 10, ca. 300 m vom Bahnhof Olten entfernt, Gebäude 4 auf dem Lageplan, Beschilderung vor Ort beachten).

Donnerstag, 3. September 2015  
13.30 – 17.00 Uhr  
(Eintreffen ab 13.00 Uhr)

Die Kosten belaufen sich auf CHF 300.– für Mitglieder der SEK und auf CHF 400.– für Mitglieder anderer Fachverbände (sofern freie Plätze verfügbar sind).

Anmeldung: bis 7. August 2015

Anmeldungen sind möglich bei Marco Piccoli, Tel. 061 336 30 62, [piccoli@hic-basel.ch](mailto:piccoli@hic-basel.ch) ●

ANZEIGE

## VISUALISIERUNGEN & ANIMATIONEN VISUELLE KOMMUNIKATION & WEBDESIGN

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



# Seminare und Tagungen der SVIT Swiss Real Estate School

## SEMINAR MIETZINSINKASSO 24.06.2015

### INHALT

Optimale Umsetzung der rechtlichen Grundlagen. Die rechtlichen Grundlagen aus dem OR und SchKG optimal umsetzen, insbesondere zum Zahlungsverzug des Mieters, Betreibungsverfahren, Retentionsverfahren und zur Ausweisung von Mietern. Anhand von Beispielen werden Lösungen skizziert und diskutiert.

### PROGRAMMSCHWERPUNKTE

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

### ZIELPUBLIKUM

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

### REFERENT

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

### VERANSTALTUNGSORT

Holiday Inn Zürich Messe, 8050 Zürich

### TEILNAHMEGEBÜHR

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

## SEMINAR

### MIETRECHT: BEST PRACTICE 02.07.2015

### INHALT

An diesem Mietrechtsseminar geht es um Best Practice und neue Entscheide und Tendenzen im Gerichtswesen. Auf eine abwechslungsreiche Weise erfahren Sie von vier versierten Mietrechtlern praktische Tipps zum Umgang mit Mietern in Ihren Wohn- und Geschäftshäusern.

### PROGRAMMSCHWERPUNKTE

- Die Kündigungssperrfrist
- Mieterversicherungen bei Wohnungs- und Geschäftsmiete
- Neuigkeiten zur Ausweisung des Mieters bei Zahlungsrückstand
- Umtriebsentschädigung
- Sicherheiten durch den Mieter
- Die Räumung des Mietobjekts
- Die Anfechtung des Anfangsmietzinses

### ZIELPUBLIKUM

Fachleute in Immobilienbewirtschaftung, -treuhand und -beratung sowie alle weiteren interessierten Kreise.

### REFERENTEN

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

### VERANSTALTUNGSORT

Hotel Arte  
Riggenbachstrasse 10  
4600 Olten

### TEILNAHMEGEBÜHR

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

## SEMINAR IMMOBILIEN UND STEUERN 30.09.2015

### INHALT

Das Seminar beschäftigt sich schwerpunktmässig mit Grundstücksgewinn-, Einkommens- und Gewinnsteuern. Es geht um Steuerfolgen bei Erwerb, Entwicklung, Nutzung und Veräusserung von Immobilien.

### PROGRAMMSCHWERPUNKTE

- subjektive Steuerpflicht: Steuerhoheit
- interkantonale Aspekte
- Steuerbefreiung

ANZEIGE



Die SVIT Swiss Real Estate School

## Lehrgang Buchhaltungsspezialist Immobilien

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

- Daten** Mittwoch und Samstag, jeweils von 8.30 – 16.20 Uhr  
ab 26.08. bis 16.12.2015
- Ort** Schulräume der SVIT SRES (Carbahaus, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich)
- Kosten** 5022 CHF für SVIT-Mitglieder, 5346 CHF für übrige Teilnehmende, inkl. MWST

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





- Einkommens-Vermögenssteuern, Gewinnsteuer
- Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern
- indirekte Steuern
- Privat- oder Geschäftsvermögen
- Abzüge bei Aufwendungen
- Besteuerung von Veräusserungsgewinnen
- Liegenschaftenhandel
- Steueraufschub insbesondere bei Ersatzbeschaffung von Wohneigentum
- besondere Veräusserungstatbestände

#### ZIELPUBLIKUM

In der Immobilienbranche tätige Personen, die mit Steuerfragen konfrontiert sind.

#### REFERENT

- Dr. iur. Silvia Hunziker, Richterin am Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Lehrbeauftragte
- Dr. iur. Roman J. Sieber, Rechtsanwalt, Meng Säuberli Rechtsanwälte, Zürich und Baden, Ersatzrichter

#### VERANSTALTUNGSORT

Hotel Holiday Inn, 8050 Zürich Messe

#### TEILNAHMEGEBÜHR

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

#### WEITERE SEMINARTERMINE

- **Fit für Stockwerkeigentum**  
08. / 09.09.15
- **Bauprojektmanagement**  
20.10.15
- **Maklerrecht**  
06.11.15
- **Gebäudeanalyse / -unterhalt**  
11.11.15
- **Beschaffungsmarketing für Immobilien**  
02.12.15

#### 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 Swiss Real Estate School Anmeldeformular

### Seminare und Tagungen

- Mietzinsinkasso**  
24.06.2015
- Mietrecht: Best Practice**  
02.07.2015
- Immobilien und Steuern**  
30.09.2015

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		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
<input type="checkbox"/> Frau	<input type="checkbox"/> Herr	Vorname / Name	
Firma			
Strasse			
PLZ / Ort			
E-Mail			
Telefon		Unterschrift	

# Sachbearbeiterkurse und Branchenkunde KV der SVIT-Mitgliederorganisationen

## DIE SACHBEARBEITERKURSE – ANGEPASST AN ARBEITS- UND BILDUNGSMARKT

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

### ☉ SACHBEARBEITERKURSE

#### BEWIRTSCHAFTUNGS-ASSISTENT/IN FÜR MIETLIEGENSCHAFTEN SVIT (SB1)

##### SVIT Aargau

22.08.2015 – 07.11.2015  
Dienstag, 18.00 – 20.35 Uhr und  
Samstag, 08.00 – 11.35 Uhr  
Berufsschule Lenzburg

##### SVIT 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

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

##### SVIT Solothurn

20.10.2015 – 01.03.2016  
Dienstag, 17.15 – 20.30 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Solothurn

##### SVIT Zürich

17.08.2015 – 12.11.2015  
Montag und Donnerstag,  
18.00 – 20.45 Uhr  
Zürich-Oerlikon

##### 10.09.2015 – 03.12.2015

Donnerstag, 09.00 – 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 Zürich

17.08.2015 – 09.11.2015  
Montag, 18.00 – 20.45 Uhr und  
6x Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr  
Zürich-Oerlikon

#### BEWIRTSCHAFTUNGS-ASSISTENT/IN STOCKWERKEIGENTUM SVIT (SB3)

##### SVIT Aargau

29.10.2015 – 17.12.2015  
Donnerstag, 18.00 – 20.35 Uhr

(Ausnahme: 24.11., Dienstagabend)  
Berufsschule Lenzburg

##### SVIT Basel

23.09.2015 – 18.11.2015  
Mittwoch, 08.15 – 11.45 Uhr  
Prüfung: 18. November 2015  
NSH Bildungszentrum Basel

##### SVIT Bern

26.10.2015 – 30.01.2015  
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

09.11.2015 – 07.12.2015  
Montag, 14.30 – 20.45 Uhr  
Zürich-Oerlikon

##### SVIT TICINO

Ottobre – Novembre 2015  
giovedì, ore 18.00 – 20.30 Uhr

#### LIEGENSCHAFTSBUCHHALTUNGSASSISTENT/IN SVIT (SB4)

##### SVIT Aargau

Modul 2: 14.10.2015 – 02.12.2015  
Mittwoch, 18.00 – 20.35 Uhr  
Berufsschule Lenzburg

##### SVIT Basel

Modul 1: 25.11.2015 – 13.01.2016  
Mittwoch, 08.15 – 11.45 Uhr  
NSH Bildungszentrum Basel

##### Modul 2: 20.01.2016 – 02.03.2016

Mittwoch, 08.15 – 11.45 Uhr  
Prüfung: 09.03.2016  
NSH Bildungszentrum Basel

##### SVIT Bern

Modul 1: 11.08.2015 – 20.10.2015  
Dienstag, 17.30 – 20.00 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Bern

##### Modul 2: 03.11.2015 – 15.12.2015

Dienstag, 17.30 – 20.00 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Bern

##### SVIT Ticino

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

##### SVIT Zürich

Modul 2: 27.08.2015 – 05.11.2015  
Donnerstag, 18.00 – 20.45 Uhr  
Zürich-Oerlikon

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

##### SVIT Bern

10.09.2015 – 10.12.2015  
Dienstag und Donnerstag,  
18.00 – 20.30 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Bern

##### SVIT Ostschweiz

Start: 22. August 2015  
Samstag, 08.30 – 12.30 Uhr  
KBZ St. Gallen

##### 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

26.08.2015 – 30.09.2015  
Examen: 28 octobre 2015  
A 5 minutes de la gare de Lausanne

#### ☉ SPÉCIALISTE EN COMPTABILITÉ IMMOBILIÈRE

##### SVIT Swiss Real Estate School SA

28.08.2015 – 11.12.2015  
Examen: 18 décembre 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](http://www.fh-hwz.ch))

weitere Informationen:

**SVIT Swiss Real Estate School AG**  
[www.svit-sres.ch](http://www.svit-sres.ch)

#### Für die Romandie

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

(Prüfungen in französischer Sprache)  
CSEI Commission suisse des examens de l'économie immobilière

Avenue Mon-Repos 14  
1005 Lausanne  
T 021 331 20 99  
[alexandra.antille@cseei.ch](mailto: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](mailto:svit-ticino@svit.ch)

#### ☉ REGIONALE LEHRGANGSLEITUNGEN IN DEN SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

Die regionalen Lehrgangslieferungen beantworten gerne Ihre Anfragen zu Sachbearbeiterkursen und dem Lehrgang Immobilien-Bewirtschaftung. Für Fragen zu den Lehrgängen in Immobilien-Bewertung, -Entwicklung, -Vermarktung und zum

Lehrgang Immobilienreuehand wenden Sie sich an SVIT Swiss Real Estate School.

#### REGION AARGAU

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

#### REGION BASEL

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

#### REGION BERN

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

#### REGION OSTSCHWEIZ

SVIT Swiss Real Estate School  
c/o Marcel Manser  
IT3 St. Gallen AG  
Blumenbergplatz 7  
9000 St. Gallen  
T 071 226 09 20  
F 071 226 09 29  
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 KAUFMÄNNISCHE 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

ANZEIGE



## Nachhaltiger Hybridbau aus Schweizer Produktion

Ihr Partner für permanente und temporäre Lösungen im Gewerbebau.



**DM BAU**

member of the De Meeuw group

DM Bau AG Wiesenstrasse 1 CH-9463 Oberriet Tel. +41 (0)71 763 70 20 www.dm-bau.ch

# «Die politische Stellung stärken»

Die Generalversammlung des SVIT beider Basel bestätigte den gesamten Vorstand. Michel Molinari, Leiter Portfolio Management Immobilien der Helvetia Anlagestiftung und Präsident des SVIT beider Basel, sieht darin eine Bekräftigung für den eingeschlagenen Kurs.



Grosses Bild: Präsident Michel Molinari im Interview, kleine Bilder: Generalversammlung und anschliessender Apréro (Fotos: Patrick Indlekofer).

IVO CATHOMEN\* •

## – Herzliche Gratulation zur Bestätigung im Amt. Welche Ziele haben Sie sich für die nächsten drei Jahre gesetzt?

– Die Wiederwahl des gesamten Vorstandes ist ein Vertrauensbeweis. Der SVIT beider Basel ist gut aufgestellt und hat einiges erreicht. Wir möchten aber unsere politische Stimme noch stärken. Dies geht einher mit dem Bestreben des SVIT Schweiz, die Beziehungen zur Politik zu festigen und unseren Anliegen in der Öffentlichkeit mehr Gehör zu verschaffen. Für uns steht eine Festigung des Verbundes mit den bürgerlichen Parteien, Wirtschaftsverbänden und Hauseigentümern im Zentrum. Im Weiteren wol-

len wir unser Bildungsangebot punktuell ausbauen, beispielsweise mit den im Sommer beginnenden fachspezifischen Englischkursen für die Fachkräfte der Immobilienwirtschaft.

## – Wie fällt Ihre Bilanz der vergangenen Amtsperiode aus?

– Die Schwerpunkte waren verschiedene Volksabstimmungen über kantonale Vorlagen, bei denen wir in der Mehrheit erfolgreich waren und mit unseren Argumenten überzeugen konnten. Politisch dreht sich alles um die Themen Wohnraumverknappung und Mietpreise. Aus Verbandssicht war das letztjährige Jubiläum des SVIT beider Basel ein Highlight.

## – Der Verband zählt 172 Mitglieder, davon 121 Unternehmen. Ist die grosse Dichte ein Zeichen der Professionalisierung in der Basler Immobilienwirtschaft?

– Wir haben in Basel tatsächlich eine hohe Marktdeckung. Rund zwei Drittel aller Renditeliegenschaften in Basel werden durch unsere Mitglieder bewirtschaftet. Was die Mitgliederzahl betrifft, ist unser Wachstumspotenzial aber beschränkt, wenn wir weiterhin auf Qualität setzen wollen.

## – Eine Sonderstellung hat die Leerstandserhebung mit den statistischen Ämtern. Warum misst der SVIT beider Basel dieser

## Erhebung eine besondere Bedeutung bei?

– Die Leerstandserhebung ist einerseits eine Serviceleistung gegenüber unseren Mitgliedern und der Öffentlichkeit. Andererseits gibt uns die Präsentation einmal pro Jahr die Gelegenheit, zu einem Thema, das die Menschen stark beschäftigt, öffentlich und prominent Stellung zu nehmen. Das ist in der Schweiz einzigartig. Wir sind zu Recht stolz darauf, dass wir die gemeinsame Erhebung im vergangenen Jahr schon zum zwanzigsten Mal durchführen und präsentieren konnten.

## – Und wie beurteilen Sie die Entwicklung der Leerstände in den letzten Jahren?

## KERN- GESUNDER SVIT BASEL

● Die 81. Generalversammlung des SVIT beider Basel legte ein auch geschäftlich erfolgreiches Jahr ad acta. Die Mitglieder sprachen dem Vorstand mit der einstimmigen Wiederwahl das Vertrauen aus.

Der Vorstand des SVIT beider Basel legte anlässlich der 81. Generalversammlung Rechenschaft über das zurückliegende Geschäftsjahr ab und stellte sich «in corpore» zur Wiederwahl – angesichts eines aus verbandspolitischer und geschäftlicher Sicht erfolgreichen Jahres eine Formsache. Präsident Michel Molinari konnte am 5. Mai 2015 im Hotel Ramada Plaza im Basler Messturm 76 Mitglieder und Gäste zum Jahresabschluss begrüßen, darunter Vertreter der Unternehmergruppe, von Fördermitgliedern, Partnerverbänden sowie eine Delegation des SVIT Schweiz. Wichtigstes Traktandum war die Wahl des Vorstandes und der Kommissionsmitglieder des Aktionsfonds. Sämtliche Mitglieder stellten sich für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung und wurden einstimmig wiedergewählt. Der Vorstand setzt sich demnach wie folgt zusammen:

- Michel Molinari (Präsident)
- Ralf Bendzulla
- Andreas Biedermann
- Caroline Kohler
- Andreas Lampert
- Adrian Müller
- Lukas Polivka
- Andrea Schmid
- Dieter Sommer

Mitglieder des Aktionsfonds:

- Lukas Polivka (Präsident)
  - Thomas Holinger
  - Genoveva Lahmadi
  - Daniel Petitjean
- Ebenso wiedergewählt wurde Balconsult AG, Basel, als Revisionsstelle. Auch aus finanzieller Sicht besteht beim SVIT beider Basel Grund zur Freude. Kassier Andreas Lampert präsentierte einen Jahreserfolg vor Rückstellungen und Steuern von 64 000 CHF (Vorjahr: 1000 CHF). Die Abweichung vom Budget von 1000 CHF ist einerseits auf ein positiveres Ergebnis aus Verbandstätigkeit (-11 000 CHF) und einen höheren Beitrag aus der Berufsbildung (+64 000 CHF) zurückzuführen. 60 000 CHF aus dem Erfolg wurden den Rückstellungen zugewiesen, womit sich diese auf nahezu 900 000 CHF belaufen. Diese Fonds geben dem Verband den erforderlichen Handlungsspielraum für künftige politische Aktivitäten und Abstimmungskämpfe. Das Budget für das angelaufene Jahr sieht einen Erfolg vor Rückstellungen und Steuern von 22 000 CHF vor. ●



die Freiheit nehmen, die Entwicklung am Wohnungs- und Gewerbeflächenmarkt politisch zu kommentieren. Selbstverständlich steht es dem Mieterverband frei, auch solche Erhebungen durchzuführen.

**– In der Wahl der Medizin gegen die angebliche Wohnungsnot gehen die Meinungen deutlich auseinander...**

– Man ist sich zwar einig, dass Handlungsbedarf besteht. Wir sehen die verstärkte Ver-

» Basel muss in die Höhe wachsen.«

dichtung und die Entwicklung und Umnutzung von Brachen als probate Mittel, um mehr Wohnraum im urbanen Raum zu schaffen. Die Bautätigkeit muss zunehmen. Aber Verdichtungspotenziale lassen sich nicht schnell erschliessen. Ausserdem ist jeder zusätzliche staatliche Eingriff in den Mietwohnungsmarkt investitions-hemmend. Das kann nicht im Interesse der öffentlichen Hand sein, auch aus steuerlicher Sicht.

**– Soll der Staat den Wohnungsbau finanziell fördern?**

– Jede Form von Förderung ist sinnvoll, aber es sollen alle Wohnbauträger davon profitieren. Ich bin ein klarer Gegner des staatlichen sozialen Wohnungsbaus. Dies mündet in Ghettos.

**– Wie schätzen Sie die weitere politische Entwicklung in Basel ein?**

– Infolge der Frankenstärke und des drohenden Verlustes von Arbeitsplätzen werden die Bürgerlichen ihre Stellung stärken. Vielleicht werden wir in der einen oder anderen Schweizer

Stadt sogar wieder eine bürgerliche Regierung erleben. Wohnen und Verkehr werden als politische Themen in den grösseren Agglomerationen noch an Bedeutung zulegen.

**– Welche Themen stehen hier in Basel auf der Agenda?**

– Die zurückgezogene Bodeninitiative ist auf der Basis des Gegenvorschlags des Regierungsrates nochmals eingereicht worden und wird die politische

Diskussion prägen. Der Mieterverband hat ebenfalls Vorstösse angekündigt, was nichts Gutes verheisst. Schliesslich stehen Stadtentwicklungsprojekte mit viel Potenzial für hohe

Wohnraumqualität zur Debatte. **– Wo drückt der Schuh bei Ihren Mitgliedern?**

– Das Maklergeschäft hat sich in den letzten Jahren massiv verändert. Die Akquisition von Mandaten ist schwieriger geworden. Angesichts der grossen Nachfrage nach Wohneigentum sind viele Transaktionen ohne Makler abgewickelt worden. Vor allem für kleinere Unternehmen ist das Umfeld heute schwieriger. In der Bewirtschaftung haben grössere Anbieter angesichts hoher IT-Investitionen Vorteile. Ein zunehmendes Problem für alle ist die wachsende Formularflut und der steigende administrative Aufwand. Gleichzeitig sind die an den Mietertrag geknüpften Honorare mit dem sinkenden Referenzzinssatz zurückgegangen. Kostenkontrolle ist in der Immobilienbewirtschaftung das zentrale Stichwort. ●



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

– Bezüglich der Leerstände im Wohnungswesen hat Basel zu den anderen Schweizer Agglomerationen aufgeschlossen. Das ist doch eigentlich eine Erfolgsstory. Der politische Gegner verkehrt die Ergebnisse aber gern ins Gegenteil und schürt Ängste.

**– Nicht nur das Ergebnis, auch die Zusammenarbeit der statistischen Ämter mit dem SVIT beider Basel wird von Mieterkreisen kritisiert. Was entgegnet Sie?**

– Mit dem SVIT beider Basel haben die Ämter einen Partner, der Zugang zu den Daten des kommerziellen Immobilienmarktes hat. Ohne den SVIT gäbe es diese Kennzahlen nicht. Wir werden uns auch in Zukunft

# Ein Mehrwert für Mitglieder

Auch in diesem Jahr lud die Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT ihre Mitglieder an einen besonderen Ort zur Generalversammlung ein. Im Velodrome Suisse drehte sich vieles um den Begriff «Kommunikation».



Der «neue» Vorstand blickt gut gelaunt den kommenden Aktivitäten entgegen (oben). Für ein paar Stunden war das Logo der SEK/SVIT im Velodrome prominent platziert (unten links). Nach GV und Führung lud die SEK/SVIT zum Mittagessen ein (unten rechts).

**CORINA ROELEN-MEISTER\*** •.....  
**TERMINKOLLISION.** Während einige Radfahrer ihre Runden auf der Radrennbahn im Velodrome Suisse in Grenchen drehten, lief am 7. Mai auch an der Generalversammlung der SEK/SVIT alles rund. Einzig der Termin war etwas unglücklich gewählt. Die gleichzeitig stattfindende Prüfung zum Immobilienbewerter und

die ebenfalls auf diesen Tag angesagten Generalversammlungen der SVIT Mitgliederorganisationen Zürich und Graubünden führten zu weniger Teilnehmer. Dennoch konnte Dr. David Hersberger, Präsident der Kammer, 43 Teilnehmer begrüßen, darunter als Gäste Daniel Henggartner, Präsident Schweizer Immobilien-Schätzer-Verband SIV, und Pe-

ter Krummenacher, Vertreter des SVIT Schweiz und Mitglied der SEK/SVIT. Die Fördermitglieder waren durch Angelika Rudin und Franz Stampfli von upc cablecom vertreten. Der Vorstand war bis auf den im Ausland weilenden Beat Ochsenner vollständig anwesend.

**INTERESSE AN MITGLIEDSCHAFT.** Im Jahresrückblick hob David

Hersberger nur die wichtigsten Eckdaten hervor. Die Kammer zählt neu 235 Mitglieder (plus 5 Mitglieder im Vergleich zum Vorjahr). Die hohe Zahl von 13 Anwärtern zeugt vom Interesse an einer Mitgliedschaft. Der Beitritt neuer und vor allem jüngerer Mitglieder ist notwendig, um die Austritte aus Altersgründen und das Durchschnittsalter etwas aufzufangen.

**SCHWERPUNKT ÖFFENTLICHKEITSARBEIT.** Ein wichtiges Projekt im vergangenen Jahr war die Öffentlichkeitsarbeit der SEK/SVIT. In Zusammenarbeit mit Dr. Ivo Cathomen, Geschäftsführer der SVIT Verlag

soren Hans Schärer und Paul Bräm zurück. Neu gewählt wurden Joseph Rageth, Rageth Treuhand & Immobilien, und André Hutter, Hutter und Partner Immobilien treuhand AG, beides langjährige Mit-

## » Der Valuation Congress konnte seinen Trägerkreis mit RICS noch erweitern.«

DR. DAVID HERSBERGER

AG, wurden neue Möglichkeiten diskutiert, die bereits bestehenden Aktivitäten noch zu erweitern. Dazu gehört beispielsweise die Herausgabe weiterer Fachpublikationen. David Hersberger versprach, die Mitglieder sobald als möglich näher darüber zu informieren. Ein wichtiges Instrument zur Weitergabe von News bietet die Homepage der SEK/SVIT. Sie wird laufend aktualisiert und enthält eine Mitgliederliste als pdf.

**BEDEUTENDER ANLASS.** Die Teilnahme an Seminaren und am Valuation Congress beeinflusst das Abschlussergebnis der SEK/SVIT wesentlich. Dank vier Sponsorenbeiträgen und knapp 200 Besuchern wurde der Valuation Congress 2014 zu einem Erfolg für die Kammer. David Hersberger hofft auch in diesem Jahr auf ein grosses Interesse. Das Thema des am 17. September stattfindenden Valuation Congress lautet «Wert und Preis». Mitglieder der SEK/SVIT erhalten wiederum eine Ermässigung auf die Tagungspauschale.

**RÜCKTRITT DER REVISOREN.** Nach einer langen Revisionstätigkeit traten die beiden Revi-

glieder der Kammer. Bei der Wahl neuer Revisoren wurde auf eine möglichst kurze Anreizezeit für die Revision an die Buchhaltungsstelle in Zürich-Altstetten geachtet.

**ERWEITERUNG DES VORSTANDS.** Sämtliche Vorstandsmitglieder stellten sich für die weitere Tätigkeit zur Verfügung. Gemäss Statuten standen an der diesjährigen GV Pascal Brühlhardt und Daniel Mosch zur Wiederwahl. Sie wurden mit Applaus im Amt bestätigt. Um die Aktivitäten der SEK/SVIT weiter zu erhöhen, hat sich der Vorstand entschieden, nicht mehr nur das Minimum von fünf, sondern neu sieben Mitgliedern zu zählen. Neu dazu gewählt wurden Marie Seiler, Head Advisory Real Estate bei pwc, und Andreas Thiemann, Geschäftsführer und Inhaber der Thiemann HypoServies AG und ehemaliger Vizepräsident des SIV.

**MITGLIEDER PROFITIEREN.** Das Interesse an einer Mitgliedschaft bei der SEK/SVIT ist gegeben. David Hersberger orientierte an Stelle von Beat Ochsner über die Tätigkeiten der Aufnahmekommission. Im vergangenen Jahr konnten fünf von sieben Gesuchsteller in die

SEK/SVIT aufgenommen werden, darunter auch die neu in den Vorstand gewählte Marie Seiler. Im Frühling 2015 waren es zwei von drei Bewerbern, welche den Sprung in die Kammer schafften.

**SPEZIALKONDITIONEN.** Als Verantwortlicher für die Seminare wies Marco Piccoli auf das Thema des nächsten Halbtagesseminars hin, den «Einfluss von Altlasten auf Bewertungen». Das erste hat am 10. Juni an der FHNW in Olten stattgefunden. Dasselbe wird am 3. September 2015 am gleichen Standort durchgeführt. Die SEK/SVIT hat für seine Mitglieder einen weite-

ren Mehrwert generiert: Sie erhalten auf von der IAZI AG angebotene Weiterbildungen einen Rabatt. Der Vorstand ist zudem mit IAZI, Fahrländer Partner AG, Wüest & Partner im Gespräch, um deren Zahlenmaterial den Mitgliedern der SEK/SVIT vergünstigt anbieten zu können.

**IN DEN REGIONEN AKTIV.** Daniel Mosch berichtete über seine Aktivitäten für die Öffentlichkeitsarbeit der Kammer. Er wirkte bereits am erwähnten neuen Kommunikationskonzept von David Hersberger mit und sucht neue Förder- und Aktivmitglieder. Er unterstützt Mitglieder der Kammer gerne

ANZEIGE

**Kanton St.Gallen**  
**Baukaderschule St.Gallen**



**Höhere Fachschule für Technik**

Vorbereitungslehrgang  
**Leiter/in Facility Management**

**eidg. Diplom**

Start 23. Oktober 2015  
Jetzt anmelden

Weitere Informationen unter  
058 228 27 40 | [gbssg.ch](http://gbssg.ch)

Gewerbliches Berufs- und Weiterbildungszentrum St.Gallen



- Verkaufsbroschüren
- Flyer
- Projektwebseiten
- Logoentwicklungen
- Visualisierungen
- Vermarktungstafeln
- Inserate Gestaltung



## Gesamtlösungen

Sind Sie auf der Suche nach einem schnellen, flexiblen und qualitätsbewussten Partner für Vermarktungslösungen? Kontaktieren Sie uns unter [www.myhomegate.ch](http://www.myhomegate.ch)

**X homegate.ch**

Das Immobilienportal





auch bei der Vorbereitung von Anlässen oder Veranstaltungen in den Regionen. Konstante Beliebtheit verzeichnen die ERFA-Tagungen Ostschweiz. Im April fand ein solcher Anlass mit der Besichtigung des «Bürohaus 2226» erstmals im nahen Ausland statt. Für den Herbst ist ein Anlass im Kanton Graubünden in Planung.

## » Der SVIT arbeitet daran, das Image der Branche zu verbessern.«

PETER KRUMMENACHER

**IMMER AKTUELL.** Auch bei der SEK/SVIT legt man Wert auf eine aktuelle, informative Homepage. Darin werden u. a. verbandsinterne Informationen, z. B. Seminarunterlagen und immobilienwirtschaftliche Informationen über den Markt, umfassende Branchenstatistiken, Benchmarks, Publikationen (Masterthesen) zur Verfügung gestellt. Sie stellen für jeden Bewertungsexperten einen grossen Mehrwert dar. Pascal Brühlhart lädt alle Mitglieder ein, Unterlagen oder Informationen, die für die gesamte Kammer von Interesse sein könnten, dem Vorstand zuzusenden, damit dieser sie auf der Homepage der SEK/SVIT veröffentlichen kann.

**ERSTE PERSONEN NEU ZERTIFIZIERT.** Im vergangenen Jahr haben die ersten Zertifizierungsgespräche für die Personenzertifizierung Norm SEC 04.1 Fachgebiet Immobilienbewertung stattgefunden. Von den insgesamt zehn Kandidaten waren drei Mitglieder der SEK/SVIT. Der Vorstand der SEK unterstützt die Swiss Experts Certification SA

SEC bei den Vorbereitungsarbeiten und der Durchführung der Zertifizierungsprüfungen. Daniel Conca, ehemaliger Präsident der SEK/SVIT und nebenamtlicher Gerichts- und Schiedsgutachter, empfahl den Anwesenden in seiner Wortmeldung, sich die notwendige Zeit für diese neue Zertifizierung zu nehmen.

**VERBAND POLITISCH AKTIV.** Als Vertreter des SVIT Schweiz überbrachte Peter Krummenacher Grussworte an die Anwesenden und dankte dem Vorstand der SEK/SVIT für seinen Einsatz. Der SVIT Schweiz engagiere sich dafür, dass der Verband in der Branche besser wahrgenommen werde und die Immobilienbranche ihren schlechten Ruf beseitigen könne. Mit dem wichtigen Projekt «Public Affairs», das der Verband Ende 2014 gestartet habe, soll der Kontakt zu neuen und bisherigen Bundespolitikern geknüpft oder vertieft werden, um die eigene politische Interessenwahrnehmung in Bern zu verstärken. Gleich an mehreren die Immobilienwirtschaft betreffenden Themen nimmt der SVIT Schweiz an der Vernehmlassung teil.

**AUSBAU DER DIENSTLEISTUNGEN.** Auch in anderen Bereichen ist der Verband zusammen mit seinen Tochtergesellschaften aktiv. Peter Krummenacher verweist auf den Online-Wohnungsindex OWI, welchen der Verband per Ende Mai zum zweiten Mal veröffentlicht hat.

Im laufenden Jahr lanciert die SVITVerlags AG Immobilien und Mietrecht Aktuell MRA als App-Lösung. Ende 2014 wurde eine neue Schriftenreihe «Wissen Immobilienwirtschaft» mit zwei Neuerscheinungen gestartet. Für das laufende Jahr sind in dieser Reihe noch vier weitere Ausgaben zu aktuellen Themen geplant. Die Swiss Real Estate School ihrerseits strebt eine gesamtschweizerische Präsenz an. Noch in diesem Jahr wird erstmals ein Bewirtschaftungslehrgang in Chur angeboten. Sämtliche Fachausweisprüfungen werden neu gesamtschweizerisch gleichzeitig und in allen Sprachen angeboten. Peter Krummenacher lud die Mitglieder der Kammer zum SVIT Festival am 22. August nach St. Gallen ein. Thema des SVIT Real Estate Campus 2015 vom 18. bis 20. Oktober in Pontresina sind Bewertungen. Peter Krummenacher betonte jedoch, dass dieser keine Konkurrenz zum Valuation Congress bilde.

**EINZIGARTIGES VELODROME.** Im Anschluss an den offiziellen Teil erfuhren die Teilnehmer von Michèle Tanner, stellver-

tretende Betriebsleiterin des Velodromes, mehr zu Idee und Bau des GV-Standortes. Profis nutzen die einzige Rennbahn in der Schweiz genauso wie Hobbyathleten. Die Halle eignet sich jedoch aufgrund ihrer Grösse auch für andere Anlässe, z. B. für eine Generalversammlung der Swatch Group mit rund 3500 Besuchern. Gerne öffnet das Velodrome seine Tore auch für kleinere Gruppen. Mit viel Engagement und spannenden Ausführungen führte Michèle Tanner durch das Gebäude. Der kulinarische Abschluss im Restaurant des Velodromes rundete die Generalversammlung der Schätzungsexperten-Kammer ab. Er bot nicht nur Gelegenheit zur verdienten Stärkung, sondern auch zu angeregten Gesprächen und Diskussionen untereinander – ein Mehrwert für die Teilnehmer. ●



**\*CORINA ROELEN-MEISTER**  
Die Autorin ist freie Mitarbeiterin der Zeitschrift Immobilien.

ANZEIGE

# Von Neuwahlen bis zum Orient

An der Generalversammlung der Kammer unabhängiger Bauherrenberater konnte der Vorstand ein ausgeglichenes Ergebnis und erste Früchte seiner Arbeit präsentieren. Abgerundet wurde der Anlass durch ein spannendes Referat von Nahost-Experte Ulrich Tilgner.



Der aktuelle KUB-Vorstand (v.l.n.r): Roberto A. Nanut, Christopher Tillman, Marcel Boysen, Ivo Moeschlin, Thomas Wipfler (Präsident), Adrian Humbel (Vizepräsident), Othmar Helbling, Bruno Meyer.

RETO WESTERMANN\* • .....

**ERSTE BILANZ.** Seit einem Jahr ist der neu formierte Vorstand der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB) mit zwei zusätzlichen Mitgliedern und Präsident Thomas Wipfler im Amt. Die Generalversammlung vom 21. Mai 2015 im Hotel Zürichberg in Zürich bot deshalb Gelegenheit für eine erste Bilanz: «Wir haben Bewährtes in gewohnter Qualität weiter geführt, die Aufgaben neu verteilt und unser Engagement verstärkt», fasste Thomas Wipfler sein erstes Amtsjahr zusammen. Zum Bewährten gehören für ihn etwa die Lunchgespräche oder die KUB-Focus-Veranstaltung vom September 2014 (früher KUB-Herbstanlass). Verstärkt wurde im letzten Jahr das Engagement der

KUB im Rahmen des Real Estate Symposiums, die Kommunikationsarbeit sowie die Teilnahme an Vernehmlassungen.

**NACHWUCHS GEWINNEN.** Auch im bereits angelaufenen Jahr wird der Vorstand Neues anpacken:

**» Wir führen Bewährtes in der gewohnten Qualität weiter und setzen neue Akzente.«**

THOMAS WIPFLER, KUB-PRÄSIDENT

Geplant sind unter anderem erste Arbeiten an der Neuauflage des erfolgreichen KUB-Handbuchs sowie die Mitarbeit in der Kommission für die SIA-

Ordnung 101 (Bauherrenleistungen). Ein wichtiges Thema ist auch der Nachwuchs: «Wir werden alles daran setzen, jüngere Mitglieder zu gewinnen», sagte Wipfler.

Die Finanzen der KUB präsentieren sich ausgeglichen.

«Dank der guten Einnahmesituation konnten wir wiederum Rücklagen für die Neuauflage des Handbuchs sowie die Entschädigung der Arbeit an Ver-

nehmlassungen bilden», sagte KUB-Finanzvorstand Adrian Humbel. Die Jahresrechnung sowie das Budget 2015 wurden denn auch einstimmig angenommen. Neben der Wiederwahl von Thomas Wipfler und Adrian Humbel stand auch die Ersatzwahl für Daniel Oetli an, der nach sechs Jahren zurücktritt. «Dank Deinem Engagement verfügt die KUB heute über ein gutes Sponsoren-Portfolio», dankte Thomas Wipfler dem Abtretenden. Die Nachfolge tritt Marcel Boysen an (siehe Box), der einstimmig gewählt wurde. Zum Schluss der Generalversammlung überbrachte SVIT-Direktor Tayfun Celiker noch die Grussworte aus dem Mutterverband und wies auf die zahlreichen Aktivitäten im laufenden Jahr hin.



SVIT-Direktor Tayfun Celiker weist auf die kommenden Veranstaltungen der Kammer hin (links). Nahost-Experte Ulrich Tilgner (rechts) beschreibt die aktuelle Situation in der arabischen Welt.

**CHAOS IM ORIENT.** Der zweite Teil des Anlasses gehörte Ulrich Tilgner, der seit mehr als dreissig Jahren für deutschsprachige Fernsehsender aus dem Nahen Osten berichtet. In seinem Referat warf er unter dem Titel «Dauerchaos im

schende Tatsachen aufzuzeigen. Etwa, dass die USA 2003 mit der Entlassung zahlreicher Angehöriger der irakischen Armee und des Geheimdienstes durch den damaligen Zivilverwalter Paul Bremer den Boden für die Gründung des Islami-

sagte Tilgner. Eindrücklich waren auch seine Zahlen zu den Kriegen im Irak und in Afghanistan. Diese haben nach US-Angaben bis heute 4000 Mrd. USD gekostet und werden Folgekosten in der doppelten Höhe nach sich ziehen. Gebracht habe das viele Geld wenig, zog Tilgner Bilanz, «bis die ganze Region zur Ruhe kommt, wird es noch mindestens eine Generation brauchen.» Eigentlich, so seine Erkenntnis, suchten auch die Leute im Nahen Osten und in Nordafrika nichts anderes als Ruhe und vernünftige Lebensumstände. «Wer dort lebt, will weder die IS noch einen US-geführten Krieg.» Dazu aber braucht es seiner Meinung nach eine gute wirtschaftliche Entwicklung vor Ort. Diese Chance biete sich beispiels-

weise, wenn es in Europa und den USA wirtschaftlich schlechter laufe: «Dann können Länder in Nahost in die Bresche springen, so wie das beispielsweise in Südamerika während des Zweiten Weltkrieges der Fall gewesen ist, als Europa darniederlag.» •

## Die Kriege im Irak und in Afghanistan haben bis heute 4000 Mrd. USD gekostet und werden Folgekosten in doppelter Höhe nach sich ziehen.

NAHOST-EXPERTE ULRICH TILGNER

Orient?» verschiedene Schlaglichter auf die Situation in der arabischen Welt. Dabei gelang es ihm immer wieder, überra-

schen Staates (IS) legten. «Ehemalige irakische Offiziere, zum Teil durch die USA ausgebildet, machen den IS heute stark»,

### NEU IM VORSTAND: MARCEL BOYSEN

Als Nachfolger von Daniel Oettli wurde an der KUB-GV Marcel Boyesen (54) in den Vorstand gewählt. Boyesen ist Architekt HTL, verfügt über einen MBA in Betriebswirtschaft und Management. Er leitet seit 2013 die Abteilung Bauten und Investitionen der Universität Zürich. Davor war er in verschiedenen leitenden Funktionen bei Allreal, Wincasa, Credit Suisse und Axa Winterthur tätig.

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



# 50%

**der Immobiliensuchen werden  
durch Mobilgeräte ausgeführt.**

## **Ist Ihre Website dafür bereit?**

In einer immer mobileren Welt ist es unverzichtbar geworden, sich an den neuen Anforderungen der Internet-Benutzer zu passen. Durch eine responsive Website optimieren Sie Ihre Präsenz auf allen Geräten und erweitern Sie Ihre Zielgruppe. Mit mehr als 10 Jahren Erfahrung in der Entwicklung von Websites stellt Portia technologische Lösungen am Puls der Zeit zur Verfügung der Immobilienagenturen. Kontaktieren Sie uns für eine kostenlose Diagnose Ihrer Website und eine Schätzung seiner Performance. [www.portia.ch](http://www.portia.ch) - 044 386 64 44

# Der SVIT ist ein Hit

Matthias Hutter aus Diepoldsau verstärkt den Vorstand des SVIT Ostschweiz. Die 81. Generalversammlung des Verbandes fand Anfang Mai vor industrieller Kulisse statt. Der Abend klang mit einer musikalisch-humorvollen Note aus.



Das neue Vorstandsmitglied Matthias Hutter (links) wird vom SVIT Ostschweiz-Präsident Thomas Mesmer begrüsst (Fotos: Martin Sinzig).



Hochwertige Stahlrohre zählen zu den Hauptprodukten der Jansen AG.

MARTIN SINZIG\* ●

**BEEINDRUCKENDER FABRIKRUNDGANG.** Der Versammlungsort war passend gewählt. Die gastgebende Jansen AG in Oberriet hat einen starken Bezug zum Bau und zu Immobilien. Das Unternehmen fertigt Systemlösungen für Fenster, Türen und Fassaden aus Stahl und Edelstahl und produziert Kunststoffrohre für die Wasser- und Gasversorgung. Ein weiteres Standbein ist die Herstellung hochpräziser Stahlrohre, die praktisch in jedem europäischen Auto zum Einsatz kommen, beispielsweise in Form von Nockenwellen. Beeindruckend waren die Maschinen und Fertigungsanlagen, welche die Gäste des SVIT Ostschweiz bei ihrem Fabrikrundgang sehen durften, und die zahlreichen Hallen, in denen 900 Angestellte arbeiten.

**HOHE QUALITÄTSSTANDARDS.** Als Mitglied der vierköpfigen Konzernleitung liess es sich Christoph Jansen nicht nehmen, die Gäste des SVIT Ostschweiz persönlich zu begrüßen. Wie die Immobilienprofis

sei auch das Rheintaler Industrieunternehmen, das seit 1923 in Oberriet angesiedelt ist, hohen Qualitätsstandards verpflichtet. Beide Organisationen haben eine lange Tradition und die ständige Aufgabe, für Qualität und inspirierende Lösungen zu sorgen, unterstrich der Gastgeber. Dem SVIT Ostschweiz gehören ak-

„Wir wollen den SVIT Ostschweiz als Qualitätssiegel beim Konsumenten bekannter machen.“

THOMAS MESMER, PRÄSIDENT, SVIT OSTSCHWEIZ

tuell 192 Mitglieder an, darunter 146 Firmenmitglieder, die in den Kantonen Thurgau, St.Gallen, beiden Appenzell sowie im Fürstentum Liechtenstein für professionelle Dienstleistungen rund um Immobilien stehen. Präsident Thomas Mesmer erinnerte vor 63 stimmberechtigten Mitgliedern und vielen Gästen an die

Zielsetzungen, nämlich den SVIT Ostschweiz als Qualitätssiegel beim Konsumenten bekannter zu machen, aber auch die Mitglieder für dieses Siegel zu sensibilisieren.

**GELÖSTE STIMMUNG.** Mesmer, seit zwei Jahren an der Spitze des SVIT Ostschweiz, wurde als Präsident einstimmig

bestätigt. Dem übrigen Vorstand sprach die Versammlung in globo ihr Vertrauen aus. Als neues Vorstandsmitglied wurde Matthias Hutter aus Diepoldsau gewählt. Der 31-jährige ist Geschäftsführer der Sonnenbau-Gruppe sowie der CasaInvest Rheintal AG und im Verband neu für Veranstaltungen verant-

wortlich. Nach rund 15-jährigem Engagement für die Aus- und Weiterbildung im Kreis des SVIT wurde Urs Kindler aus Romanshorn ehrenvoll aus dem Vorstand verabschiedet. Das warme Frühsommerwetter trug sicherlich zur guten Stimmung bei. Sie wurde beim Abendessen im Jansen Campus, einem architektonisch herausragenden Gebäude, noch zusätzlich verstärkt. Der Kabarettist, Schauspieler und Bluesman Markus Linder löste mit seinen Einlagen über den SVIT Ostschweiz und seine Exponenten zahlreiche Lacher aus, unter anderem auch mit adaptierten Liederversionen wie «der SVIT ist ein Hit» oder «Ich bin von Kopf bis Fuss auf SVIT eingestellt». ●



\*MARTIN SINZIG  
Der Autor ist Wirtschaftsjournalist und Kommunikationsberater. Er ist verantwortlich für die Medienarbeit des SVIT Ostschweiz.

# Nur Dyson ist hygienisch, ökonomisch und ökologisch.



## Für Papier gilt das nicht.

In Waschräumen ist oft kein Papier  
verfügbar und es gibt keine Möglichkeit,  
sich die Hände zu trocknen.  
Das ist unhygienisch.

Papierhandtücher müssen  
regelmässig nachgefüllt, beseitigt  
und entsorgt werden. Das ist teuer  
und beeinflusst die Umwelt.

# Haus ohne Heizung

Die Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT organisiert in regelmässigen Abständen ERFA-Anlässe zu spezifischen Fachthemen. Am 22. April 2015 konnten die Teilnehmer der Region Ostschweiz eine architektonische Pionierleistung live vor Ort erleben.



Das energieautarke Bürohaus in Lustenau.



Gutes Raumklima, interessierte Zuhörer.

JÜRIG FREI\*

**GEBÄUDE BRAUCHEN IMMER WENIGER ENERGIE.** Den Aufwand für die Energiereduktion erkaufen wir uns mit einer hochkomplexen Gebäudetechnik, deren Anschaffung, Erneuerung, Unterhalt und Wartung die vermeintlich gesparten Energiekosten durch laufend wiederkehrende Beträge kompensiert. Dass es erstaunlicherweise auch anders geht, konnten die SEK-Mitglieder anlässlich einer ERFA-Tagung im grenznahen österreichischen Lustenau eindrücklich erfahren.

Willem Bruijn, Senior Partner im renommierten Architekturbüro Baumschlager Eberle mit weltweit über 200 Mitarbeitern, empfing uns vor dem eindrücklichen sechsgeschossigen Büroneubau. Das 2013 fertiggestellte, massive Gebäude weist eine Bruttogeschossfläche von 3201 m<sup>2</sup> und ein Gebäudevolumen von 13000 m<sup>3</sup> auf. Das Haus kommt ohne Heizung, Lüftung und Kühlung aus.

Wie wurde dieses Ziel erreicht, das viele technikgläubige Planer als Utopie bezeichneten? Die Gebäudehülle verfügt über einen zweischaligen

Wandaufbau aus 36 cm starken, verzahnten Hohlziegeln, die zur Gewichtsverminderung und zur Verringerung der Wärmeleitfähigkeit durchlocht sind.

» Beim Passivhaus in Lustenau sind die Erstellungskosten gleich hoch wie bei einem konventionell erstellten Bürohaus.«

**ANGENEHMES RAUMKLIMA.** Die äussere Schicht sorgt für die Isolation und die innere wirkt als statisches Element. Die Wände erhielten innen und aussen einen glatten diffundierenden Grubenkalkputz aus der Region. Tiefe Fensterleibungen reduzieren den Sonneneinfall und durch Sensoren gesteuerte, innen angeschlagene Lüftungsflügel regulieren das Raumklima. Bei sommerlichen Temperaturen öffnen sich die Lüftungsflügel, in der kühlen Nacht öffnen sich die Lüftungsflügel erst bei zu hohem CO<sub>2</sub>-Anteil im Raum. Hohe Raumhöhen von drei bis vier Meter unterstützen die Luftzirkulation.

Laut Messungen, die alle wissenschaftlich ausgewertet werden, soll die Luftfeuchtigkeit in den Räumen nie unter 40% fallen. Wir konnten uns

von einem sehr angenehmen Raumklima überzeugen.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Cafeteria und die Galerie Häusler Contemporary, in der zeitgenössische Kunst angeboten wird. Das Architekturbüro Baumschlager Eberle und andere Planungsbüros nutzen weitere Stockwerke. Das oberste, noch leerstehende Geschoss wird jetzt zu Wohnzwecken ausgebaut. Es wird Messdaten bezüglich diesem neuen Nutzungszweck liefern. Zwei Jahre Erfahrung zeigen eindrücklich, dass die Energiequellen Mensch, Kunstlicht, Computer und Sonne für ein angenehmes Raumklima reichen.

**MINIMALE WARTUNGSKOSTEN.** Interessant für uns Bewerter sind die Baukosten. Willem Bruijn äusserte sich diesbezüglich offen: Beim Passivhaus in Lustenau – hier wirklich im ursprünglichen Sinne des Wortes – sind die Erstellungskosten gleich hoch wie bei einem konventionell erstellten Bürohaus. Der wirtschaftliche Flächenverlust der «überdimensionierten» Wandstärken von über 70 cm beim Passivhaus wird mit den minimalen Kosten der Gebäudetechnik kompensiert. Wesentliche Einsparungen sind jedoch im äusserst niedrigen Energieverbrauch und in den minimalen Wartungskosten des Gebäudes zu finden.

In der Cafeteria, in sehr angenehmer Atmosphäre, ergaben sich nach der Besichtigung interessante fachspezifische Gespräche. An dieser Stelle sei unserem Vorstandsmitglied Daniel Mosch für seine perfekte Organisation der ERFA-Tagungen ganz herzlich gedankt.



\*JÜRIG FREI

Der Autor ist Schätzungsexperte SEK/SVIT und ehemaliger Präsident der Schätzungsexperten-Kammer.



## BESTELLFORMULAR

für ein Jahresabonnement der «Immobilia»

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

- Einzelabonnement CHF 66.65  
 Ich besuche einen SVIT SRES-Lehrgang CHF 48.15

Lehrgang: \_\_\_\_\_

### Adressangaben

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



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

Mit persönlicher Zustellung an folgende Adresse

- Grundpreis CHF 66.65  
- weitere Adressen: CHF 29.20

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

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



# Alles hat ein Ende...

Der SVIT Zürich lud zu seiner 82. Generalversammlung traditionsgemäss in den Flughafen Zürich ein. Dabei ging es um die Wiederwahl des Vorstands, ein Dankeschön an Martin Müller und den Schutz des Eigentums.

MARCEL HUG\*

## EIGEN- UND UNTERNEHMERTUM STÄRKEN.

Bevor der offizielle Teil der Generalversammlung abgehalten wurde, hielt Carmen Walker Späh, die neu gewählte Regierungsrätin des Kantons Zürich, ein Gastreferat zum Thema «Die Immobilie heute: begehrter Gegenstand von regulatorischem oder politischem Aktivismus». Einmal mehr zeigte sich auch in ihren Ausführungen, dass das Eigentum in der Schweiz unter Druck ist und der verfassungsmässige Grundsatz des Schutzes des Eigentums durch viele Gesetze unterhöhlt wird. Es ist darum von grosser Bedeutung, dass sich Politik und Wirtschaft diesem Thema vermehrt zuwenden, diese Tendenz im Keim ersticken und eine Lanze für das Eigen- und Unternehmertum brechen. Das Referat fand unter den Anwesenden viel Zustimmung.

Nach einer kurzen Pause eröffnete der Präsident des SVIT Zürich, Dieter Beeler, den offiziellen Teil der Generalversammlung. Er begrüßte die zahlreich erschienenen Gäste, darunter auch den Präsidenten des HEV Schweiz, NR Hans Egloff, welcher zu einer speziellen «Mission» erschienen war. Mehr dazu später.

## DANKESCHÖN AN MARTIN MÜLLER.

Neben dem schriftlichen Jahresbericht, welcher dem Versand der Einladung beilag, präsentierte der SVIT Zürich die umfangreichen Tätigkeiten des letzten Verbandsjahres mit einer Präsentation, die von Musik begleitet wurde. Die Bilder von den verschiedenen Anlässen zeigten die gute Stimmung, welche im SVIT Zürich herrscht. Neben den Anlässen stehen die politische Arbeit und die Schulung im Vordergrund des SVIT Zürich. An der Geschäftsstelle waren im Berichtsjahr einige Änderungen



Dieter Beeler, Präsident des SVIT Zürich, dankte der neuen Regierungsrätin Carmen Walker Späh für das spannende Referat.



Konzentrierte Beteiligung der rund 90 Mitglieder und Gäste an der GV 2015 des SVIT Zürich.

zu verzeichnen. Die wesentlichste Änderung betraf aber nur bedingt das abgelaufene Geschäftsjahr: Martin Müller, langjähriger Geschäftsführer des SVIT Zürich, wird auf Ende Juni 2015 in Pension gehen. An dieser Stelle kam dann NR Hans Egloff zu seinem Ein-

rich sind im Lot, und die Jahresrechnung konnte mit einem beachtlichen Gewinn abgeschlossen werden. Dies auch nach Berücksichtigung einer im SVIT wohl einmaligen Aktion: Den Mitgliedern wird ein Teil des Mitgliederbeitrages rückerstattet bzw. beim neuen

Dass es den Mitgliedern des SVIT Zürich auch in Zukunft nicht langweilig werden wird, zeigte der Vorstand anhand des Ausblickes auf das aktuelle Geschäftsjahr. Neben den Stehlunches und dem umfangreichen Bildungsangebot werden auch 2015 wieder eine Immobilien-Messe und das Immo-Boat stattfinden. Ein ganz besonderes Augenmerk wird der Vorstand auf die jüngeren Marktteilnehmer richten. Diese sollen durch ein altersangepasstes Angebot noch besser in den Verband integriert werden. Man darf gespannt sein, was sich der Vorstand einfallen lässt.

Nachdem der Direktor des SVIT Schweiz, Tayfun Celiker, noch die Grüsse und aktuelle Informationen aus der Geschäftsleitung überbracht hatte, schloss Dieter Beeler die Generalversammlung und lud alle Anwesenden zu einem Apéro riche im angrenzenden Restaurant ein. Alles hat ein Ende, auch wenn es für einige sehr spät wurde. ●

## „Es ist wichtig, dass Politik und Wirtschaft den Schutz des Eigentums unterstützen.“

CARMEN WALKER SPÄH, ZÜRCHER REGIERUNGSRÄTIN

satz, indem er die Verdienste von Martin Müller würdigte. Es ist schon aussergewöhnlich, dass sich der HEV Schweiz-Präsident die Zeit nimmt, um diese Dankesrede zu halten. Dies ist dem Umstand zu verdanken, dass die beiden auch eine private Freundschaft verbindet. Die Arbeit von Martin Müller wurde gegen Ende der Generalversammlung auch noch durch den Vorstand des SVIT Zürich gewürdigt, und er wurde wegen seiner grossen Verdienste zum Ehrenmitglied ernannt.

**GESUNDE FINANZLAGE.** Danach konnte ein hochofreudliches Traktandum präsentiert werden. Die Finanzen des SVIT Zü-

Beitrag in Abzug gebracht. Dies zeigt, auf welch solidem Fundament die Rechnung des SVIT Zürich steht.

Der Vorstand wurde einstimmig gewählt. Dieter Beeler (Präsident), Andrea Anliker (Vizepräsidentin / Ressort Aus- und Weiterbildung) und Markus Hux (Ressort Projekte und Spezialaufträge) wurden für zwei Jahre wiedergewählt. Da Pascal Stutz die Nachfolge von Martin Müller als Geschäftsführer antreten wird, wurde die entstehende Vakanz im Vorstand durch Christoph M. Steiner (Mitinhaber der Steiner Immobilien Management AG / Ressort Marketing und Kommunikation) ersetzt.

**\*MARCEL HUG**  
Der Autor ist Geschäftsführer der SVIT Swiss Real Estate School und Mitglied der Geschäftsleitung des SVIT.



## Schön und sicher gestaltete Treppenhäuser laden zu täglicher Bewegung ein

► **Schön und sicher gestaltete Treppenhäuser laden zu täglicher Bewegung ein; sie tragen dadurch wesentlich zur Erhaltung der Gesundheit und zur Erhöhung der Lebensqualität der Nutzer bei. Damit eine Treppe benutzt wird, muss sie zentral gelegen, einladend gestaltet, gut ausgeleuchtet und sicher zu begehen sein. Von einer guten Treppenplanung profitieren alle Generationen. So können beispielsweise Stürze auf Treppen vermieden werden, wenn Geländer und Tritthverhältnisse, Bodenbeläge, Handläufe, Kontraste und Beleuchtung dem Stand der Technik entsprechen.**

In der von der bfu neu überarbeiteten Fachbroschüre «Treppen» erfahren Sie mehr über die wesentlichen Anforderungen an Treppenanlagen; diese sind nach Geltungsbereichen aufgeschlüsselt. Denn bei der Planung einer Treppe ist vorab zu klären, im Geltungsbereich welcher Norm sich das konkrete Bauvorhaben befindet. In einer Tabelle sind die wesentlichen Anforderungen an Treppenanlagen nach Geltungsbereich stichwortartig zusammengestellt. Die Empfehlungen der bfu sind detailliert aufgeführt.

Menschen mit Einschränkungen können Treppen leichter überwinden, wenn

diese kontrastreich markiert, gut ausgeleuchtet und beidseitig mit Handläufen versehen sind, welche über den Treppenlauf hinausreichen. Ausserdem braucht es für diesen Personenkreis gut erreichbare und zweckmässige Alternativen zur Treppe. Über Rampen oder Aufzüge können sie Niveaudifferenzen selbstständig überwinden. Als Planungsgrundlage für hindernisfreie Bauten gilt die Norm SIA 500. Weiterführende Informationen erhalten Sie bei der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen [www.hindernisfrei-bauen.ch](http://www.hindernisfrei-bauen.ch).

Sie finden ausserdem Informationen zu:

- Normen, Richtlinien und Empfehlungen
- Rechtlichem
- Aspekten zur sicheren Gestaltung von Treppen
- Konstruktionsprinzipien von Treppen
- Licht und Beleuchtung

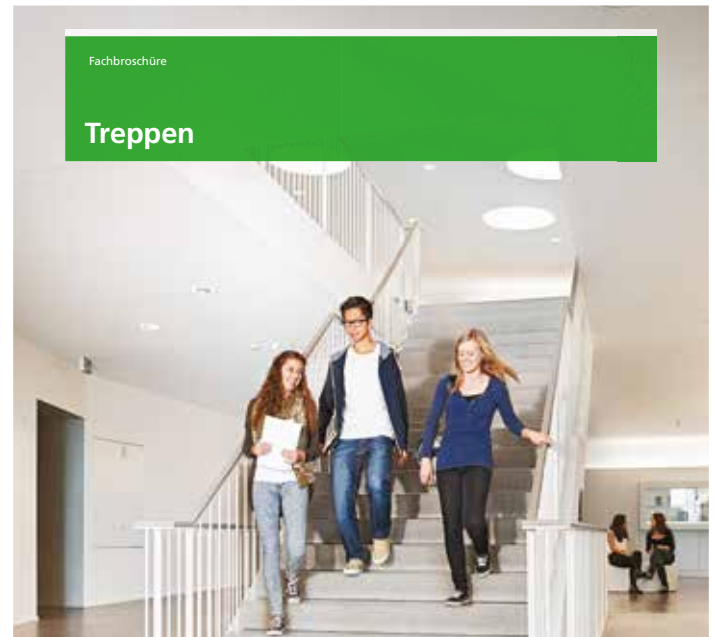
Die bfu setzt sich im öffentlichen Auftrag für die Sicherheit ein. Als Schweizer Kompetenzzentrum für Unfallprävention forscht sie in den Bereichen Strassenverkehr, Sport sowie Haus und Freizeit und gibt ihr Wissen durch Beratungen, Ausbildungen und Kommunikation an Privatpersonen und Fachkreise

weiter. Mehr über Unfallprävention auf [www.bfu.ch](http://www.bfu.ch). Die Publikationen der bfu können Sie kostenlos beziehen oder als PDF herunterladen: [www.bfu.ch](http://www.bfu.ch).

Die bfu Fachbroschüre Treppen gibt es auf Deutsch, Italienisch und Französisch

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
bfu – Beratungsstelle für Unfallverhütung  
Hodlerstrasse 5a  
CH-3011 Bern

Tel. +41 31 390 22 22  
Fax +41 31 390 22 30



## Wassermeldezentrale mit Funksensoren und SMS-Benachrichtigung

► **Die Wassermeldezentrale GLW200 zusammen mit den entsprechenden Sensoren dienen der Früherkennung von auslaufendem Wasser und feuchten Böden. Die elektrisch leitfähige Flüssigkeit schliesst beim Berühren der Elektroden einen Messstromkreis, der elektronisch ausgewertet wird.**

Über die Zentrale können maximal acht Funksensoren betrieben werden und zusätzlich zwei unabhängige Sensorketten, mit jeweils mehreren kabelgebundenen Sensoren.

Es stehen vier potentialfreie Relaiskontakte zur Verfügung, die über das Frontpanel frei als Alarm-, Störungs- oder Meldekontakte oder zur Ansteuerung eines Motorkugelhahns konfiguriert werden können.

Die Funksensoren melden sich periodisch bei der Alarmzentrale, zur regelmässigen Überprüfung der Funkstrecke. Ein allfälliges Problem wird unverzüglich signalisiert. Meldet ein Sensor, dass die Batterie entladen ist, wird dies frühzeitig angezeigt, damit für Ersatz gesorgt werden kann. Auch die kabelgebundenen Sensoren werden permanent auf ihre einwandfreie Funktion überwacht.

Eine Alarm- bzw. Störungssituation kann akustisch signalisiert werden. Die entsprechenden Benachrichtigungen können auch via SMS auf ein Mobilgerät weitergeleitet werden.

Die Anbindung der Sensoren sowie die Konfiguration der verschiedenen Funktionen können über das Frontpanel

mit Textdisplay vorgenommen werden. Der Betriebszustand des Gerätes wird durch zwei LED's und das Textdisplay übersichtlich dargestellt.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
Telma AG  
Gewerbeweg 10, CH-3662 Seftigen  
Tel. +41 33 359 30 50  
Fax +41 33 356 30 47  
[info@telma.ch](mailto:info@telma.ch), [www.telma.ch](http://www.telma.ch)



# Handläufe bringen Sicherheit – vor allem im Alter

► **In der Schweiz wird insbesondere ein Anstieg des Anteils der über 60-jährigen von rund 22 % auf ca. 36 % in den nächsten 2 Jahrzehnten erwartet. Der Anteil der Menschen über 80 Jahren wird dann auf 12 % wachsen.**

Nur ca. 4 % aller Menschen über 65 Jahren leben in Alten, Senioren- oder Pflegeheimen. 96 % dagegen wohnen im sogenannten «normalen Umfeld». Fast für alle Menschen ist die Wohnung, das Haus mit zunehmenden Alter der zentrale Lebensmittelpunkt, so der Schweizer Gerontologe Felix Bohn von der Fachstelle für altersgerechtes Bauen in Zürich.

**VORBEREITUNG AUF REDUZIERTE MOBILITÄT.** Wichtig ist, dass dann die Wohnungen, das Haus für ein Leben mit Mobilitätseinschränkungen gestaltet wird. Hindernisfreien Bauen wird daher nicht nur beim Neubau, sondern vor allem der Anpassung vom Wohnungsbestand eine immer grössere Rolle spielen, soll die Immobilie langfristig vermietet bleiben. Die Gesetze, Normen und Richtlinien sind bereits vielfach kommuniziert und es existiert ein weitgehender Konsens, welches die Hauptforderungen des hindernisfreie Bauens sind.

**PRÜFKRITERIEN FÜR DEN BESTAND.** Zugänge zum Gebäude möglichst ohne Stufen und Schwellen. Wenn Stufen und Höhenunterschiede vorhanden sind, dann sind beidseitige Handläufe an Treppen und Rampen notwendig.

Bewegung im Gebäude: Hindernisfrei ohne Schwellen und Stufen, möglichst mit Aufzug oder Lift. Wenn kein Aufzug vorhanden ist, dann an allen Treppen beidseitige Handläufe, kontrastreiche Gestaltung der Treppenstufen, rutschsichere Bodenbeläge und ausreichende und blendfreie Beleuchtung. Dazu Türbreiten von mind. 90 cm, Bewegungsfläche mind. 120 x 120 cm.

Künftig wird eine zentrale Aufgabe der Wohnungsunternehmer, Genossenschaften, privater und öffentlicher Bauherren sein, Rahmenbedingungen in mehrgeschossigen Miets- und Eigentumsanlagen zu schaffen, die es den Mietern, Eigentümern oder Besucher erlauben bis ins hohe Alter in ihren normalen Wohnungen bleiben zu dürfen.

**SICHERHEIT UND KOMFORT MÜSSEN STIMMEN.** Vor allem die Gebäudeerschliessung, d.h. die Wege um das Haus, Treppen und Rampen, sowie die innere Erschliessung soll für alle

Bewohner ein Mehr an Sicherheit und Komfort bringen. Dazu gehören oftmals nur kleine Verbesserungen wie Türgrössen, automatische Türöffner, Vermeidung von Einzelstufen und an allen Treppen ein beidseitiger Handlauf. Der «Wandhandlauf» soll dazu durchgehend sein, kontrastreich zur Wand und mind. 30 cm über die erste und letzte Stufe geführt werden – wie es die Norm vorschreibt und es den Bedürfnissen und Wünschen älterer Menschen entspricht.

**FACHKUNDIGE BERATUNG, GROSSE AUSWAHL UND GÜNSTIGE PREISE.** In Winterthur zuhause – aber in der ganzen Deutsch-Schweiz aktiv ist die Firma Flexo-Handlauf. Fachkundige Beratung, günstige Preise, grosse Auswahl und perfekter Service haben die Firma Flexo-Handlauf zum Marktführer gemacht. Infos unter [www.flexo-handlauf.ch](http://www.flexo-handlauf.ch) oder einfach anrufen, mailen und Prospekte und Katalog anfordern oder den Besuch eines AD-Mitarbeiters, der Ihnen kostenlos und unverbindlich eine Offerte vor Ort erstellt. Einfach Gratis-Telefon wählen: 0800-040804

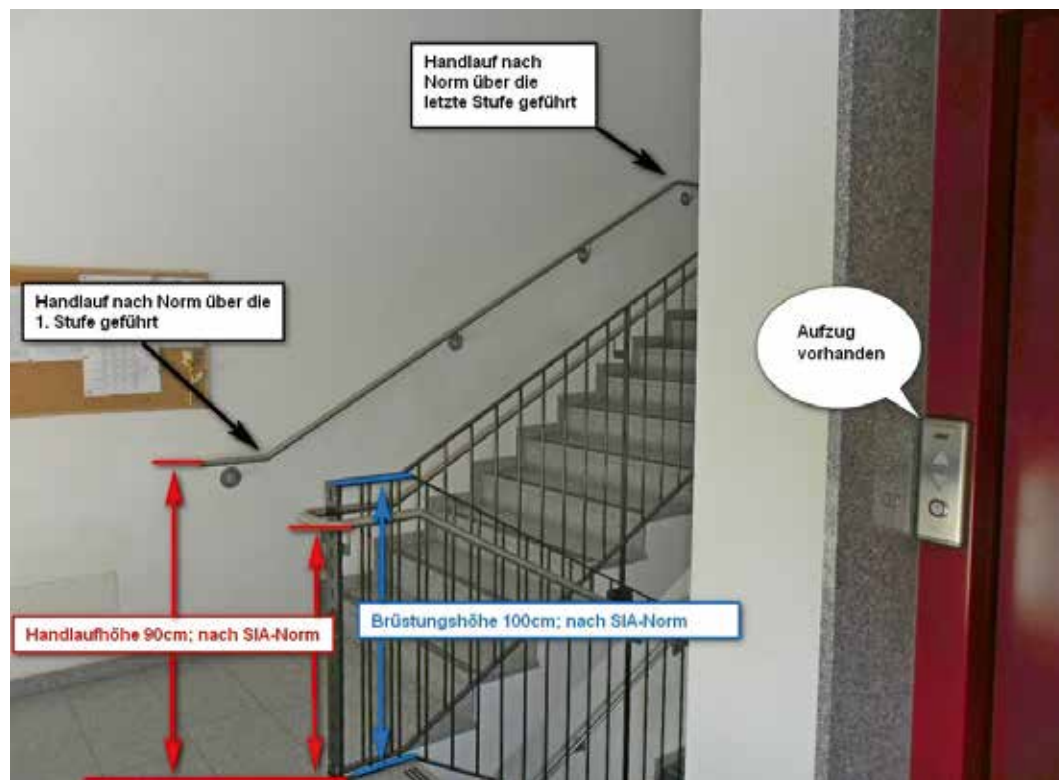
► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
Flexo-Handlauf  
Seenerstrasse 201  
8405 Winterthur  
Telefon 052 534 41 31  
[www.flexo-handlauf.ch](http://www.flexo-handlauf.ch)



Nachgerüstet mit Flexo-Handläufe im Dekor «schwarz-silber» in einer Wohnanlage.



Handlauf in einer Wohnanlage mit Knick nach Norm, hier Ausführung in Buche hell.



Treppenhaus nach Norm und Gesetz, für alle Menschen nutzbar!

## Kostenlose Ratgeber – Fallstrang, Grundleitung und Co...

► **RohrMax reinigt, unterhält und saniert Abwasserrohre aller Art und hilft aktiv, Verstopfungen in Haus, Garten und Garage zu vermeiden. Abwasserrohre müssen viel schlucken.**

**Und nicht alles, was oben reinfliesst, fliesst auch ab. RohrMax ist der Partner bei Problemen im und ums Rohr und setzt vor allem auch auf Vorsorge und Werterhalt.**

**TEURE ÜBERRASCHUNGEN VERMEIDEN.** Unscheinbar kündigt sich an, woraus sich ein veritables Ärgernis entwickeln kann. Wundert man sich erst über den sonderbaren Schatten an der Wohnzimmerwand, so ist er bei trockenem Wetter wieder weg. Als wäre der Fleck der Einbildung entsprungen. Dann breitet er sich zum Fussboden hin aus.

Die Praxis zeigt: Ist im Abwassersystem einer Liegenschaft der Wasser-

Abfluss behindert oder gar verunmöglichlicht, können gravierende Schäden die Folge sein.

**WAS HAT DAS WASSERSCHUTZ-GESETZ DAMIT ZU TUN?** Funktionstüchtige Rohre ersparen Ärger und Ausgaben. Regelmässige Rohrpflege resp. Kontrollen sind deshalb kein Luxus, sondern tragen zum sinnvollen Werterhalt bei. RohrMax ist seit über 40 Jahren im Bereich Rohrreinigung tätig und hat zwei neue übersichtliche Ratgeber publiziert. Sie informieren rund ums häusliche Abwassersystem, über gesetzliche Aspekte – und was eigentlich sind Schlamm-sammler und Spitzenbrecher? Resp. über Kanal-TV-Untersuchungen und Inliner-Rohrsanierungen. Und wann verlangen Behörden eine Dichtheitsprüfung? Was ist beim Umbau eines Badezimmers zu beachten usw.

**UNKOMPLIZIERT BESTELLEN** Interessierte können die kostenlosen Ratgeber



Zwei kostenlose Ratgeber informieren rund um Abwasser- und Meteorleitungen resp. Kanal-TV-Untersuchungen und Rohr-Sanierung... Was sind Fallleitungen, und wozu ist eine Schluss-Spülung gut?

gerne telefonisch (0848 852 856) oder über [info@rohrmax.ch](mailto:info@rohrmax.ch) anfordern.

Die Ratgeber sind zudem als Download auf der RohrMax-Homepage [www.rohrmax.ch](http://www.rohrmax.ch) verfügbar.

► **WEITERE INFORMATIONEN:** RohrMax AG, Hauptsitz Werkstrasse 9, 8627 Grüningen Niederlassungen schweizweit 24h-Service 0848 852 856 [info@rohrmax.ch](mailto:info@rohrmax.ch), [www.rohrmax.ch](http://www.rohrmax.ch)

**WebINKASSO**  
by Creditreform

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



**HALTBAR BIS  
1.1.2017?**

## Gold hat kein Verfallsdatum. Verlustschein hingegen schon.

Bisher gab es bei Verlustscheiden kein Verfallsdatum. Doch am 1. Januar 2017 tritt in der Schweiz die Verjährung von Verlustscheiden in Kraft. Alle Verlustscheine, die vor 1997 ausgestellt wurden, verlieren damit jeglichen Wert, bei allen späteren Verlustscheiden beträgt die Verjährungsfrist 20 Jahre. Wir zeigen Ihnen, wie Sie vermeiden können, dass sich Ihre Forderungen in Luft auflösen. Besuchen Sie uns auf [www.verlustscheinverjaehrung.ch](http://www.verlustscheinverjaehrung.ch) oder kontaktieren Sie uns für ein persönliches Gespräch. Wir freuen uns auf Sie.



+ 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](mailto: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](mailto: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](mailto:info@zuerich.creditreform.ch)



**Creditreform**  
GEMEINSAM GEGEN VERLUSTE.

# Die warme Quelle braucht Ergänzung – Heizzentrale im Bad Schinznach erneuert

► **Das neue Thermi braucht mehr Wärme, die Fernheizzentrale war alt, und neu war Erdgas verfügbar. Deshalb zog die Bad Schinznach AG eine Gesamterneuerung der Heizanlage durch: Neue Heizkessel mit Weishaupt-Brennern in der Zentrale, Stilllegung von vier weiteren Heizzentralen, neue Fernleitungen.**

Zwar entspringt der 1651 entdeckten und seit 1696 in grösserem Stil als Bad eingerichteten Heilquelle Schwefelthermalwasser von ca. 45°C; ein Calcium-Natrium-Sulfat-Chloridwasser mit hohem Gehalt an Schwefelwasserstoff (80mg/l), kleinen Mengen Lithium, Brom, Jod und Arsen. Der Quelle können bis 500 Liter/Minute entnommen werden. Sie werden in einem eigenen Reservoir gespeichert; die Abnahme erfolgt nach Bedarf. Rund 400 000 Gäste geniessen jährlich das heilende Quellwasser der beiden Badbereiche «Aquarenafun» und «Thermi Spa». Ein dritter Thermalbadbereich, das «Rundbaubad», befindet sich im historischen Rundbau, dient vorwiegend therapeutischen Zwecken und ist für Hotel- und Kurgäste reserviert. Diesem Bad angegliedert sind Einzelbäder, in denen vorwiegend individuelle Badekuren durchgeführt werden. Dazu kommen eine Rehabilitationsklinik, ein Kurhotel, diverse Restaurants, ein Tennis- und ein Golfclub, eine Bar und ... und...in einem riesigen, wunderschönen Park am Aare-Ufer.

**NEUES THERMI UND DIE VIER NEUEN UNTERSTATIONEN IM HOTEL BENÖTIGEN MEHR WÄRME.** Mit dem Neubau des Thermi, der Wohlfühloase mit Spa und einem 200 m<sup>2</sup> grossen 35°C-Aussenbecken mit Massagedüsen und Sprudeln im Jahre 2011 genügten die Leistungen der alten Fernheizzentrale und der Fernheizungsleitung aber nur noch sehr knapp. Die Zentrale versorgte mit einem vor 25 Jahren auf Warmwasser umgebauten Dampfkessel aus den 60er Jahren und einem zweiten, fast so alten Heizkessel mit Oelbrennern das Aquarena, das Thermi und einen Teil des Hotels Bad Schinznach mit Wärme. Die übrigen Gebäude wurden mit separaten, ebenfalls älteren Oelkesseln beheizt. Zeit, zu handeln.

Bad Schinznach AG liess die Durena, Lenzburg, einen Vorschlag für die Sanierung ausarbeiten, in Zusammenarbeit mit Walo Kocher von der Firma Kocher Heizungen AG, Brugg. Dieser betreut die Heizanlage seit vielen Jahren und kennt sie bis in alle Details.

Nachdem die IBB Brugg neu Erdgas nach Bad Schinznach liefern konnte, war klar: Aus Umweltgründen wird die neue Anlage mit Erdgas betrieben. Und die separaten Heizanlagen werden stillgelegt. Die Fernleitungen werden teils

erneuert, teils erweitert, sodass nur noch eine Heizzentrale alle Wärmeverbraucher beliefert.

Der Umbau musste jedoch sukzessive, ohne Unterbruch des Bade- oder Hotelbetriebs, erfolgen.

**UMSTELLUNG IN 3 ETAPPEN.** Deshalb ersetzte Walo Kocher im Sommer 2012 erst einen der zwei alten Kessel durch einen neuen Ygnis-Kessel mit Kondensationsrekuperator und einem modulierenden Weishaupt-Erdgasbrenner G 50 mit 2150 kW Leistung. Der Umbau der Kaminanlage für die neuen Kessel war natürlich schon zuvor erfolgt. 2013 ersetzte Kocher Heizungen AG dann auch den zweiten Kessel durch einen identischen Ygnis-Kessel mit Weishaupt-Erdgasbrenner. Parallel dazu wurden die Arbeiten an den neuen Fernleitungen aufgenommen.

Die beiden Kessel liefern ihre Wärme aber nicht direkt ans Netz, sondern über einen 52 000 Liter-Speicher. Dafür wurde als Systemtrennung je ein Wärmetauscher vorgeschaltet.

Dieser Speicher wurde früher als Dampfspeicher genutzt, aber nach der Umstellung des Dampfkessels auf Warmwasser vor 25 Jahren stillgelegt. Durena wollte ihn eigentlich durch einen 70 000 Liter-Speicher ersetzen. Aber dafür hätte man das Gebäudedach abbrechen und wieder neu decken müssen. Da legte Walo Kocher sein Veto ein: «Der alte Stahlspeicher hat 1,2 cm Wandstärke – der überlebt uns alle! Ein neuer Speicher würde nie so lange halten!». Folglich liess er in den alten Speicher neue Flansche und Mannlöcher einschweissen. Die Flansche werden nicht nur für die Einspeisung der neuen Kessel benötigt. Auch eine Wärmepumpe arbeitet dem Speicher zu. Sie nutzt einen Teil des Thermalwassers zur Anhebung der Rücklauftemperatur. Eine zweite Wärmepumpe zur Nutzung der Abwärme im Abwasser von Becken und Duschen im neuen Thermi und Aquarena wird im Laufe dieses Jahres installiert. Auch diese wird den unteren Teil des Speichers speisen.

Viele dieser Arbeiten, auch der Anschluss der Fernleitungen an die Verbraucher, mussten nachts zwischen 22.00 und 06.00 Uhr morgens stattfinden: Null Unterbruch im Bade- und Kurbetrieb! «Damit haben wir der Bad Schinznach AG eine mobile Heizzentrale erspart – oder rund 50 000 Franken», kommentiert Walo Kocher.

**UMSTELLUNG SPART ENERGIE**  
Die Umstellung auf Erdgas und die Wahl der im Verhältnis von 1 : 3 modulierenden Weishaupt-Brenner spart zusammen mit dem gleichmässigeren Betrieb der Kessel durch die Aufladung des

Speichers bereits erheblich Energie. Auf die Frage, weshalb er denn die Gasbrenner von Weishaupt gewählt habe, antwortet Walo Kocher ganz einfach: «Weil es die besten sind!» und schiebt nach: «Preis/Leistung». In der Tat sorgt die Drehzahlregelung über den eingebauten digitalen Weishaupt-Feuerungsmanager für eine optimale Verbrennung mit hohem Wirkungsgrad und sehr niedrigen NOx-Emissionen. Die übergeordnete Anlagensteuerung von Weishaupt – Neuberger kommuniziert mit den Feuerungsmanagern der Brenner. Die beiden funktionieren in Kaskade. Hat einer der Kessel 80% Last erreicht, wird der zweite zugeschaltet und beide parallel gefahren.

Die Gegenstrom-Abgaswärmetauscher der Ygnis-Kessel heben die Rücklauf – Eintrittstemperatur an. Dadurch wird weniger Primärenergie benötigt, um die Differenz zu decken. Die Abgastemperaturen liegen je nach Brennerleistung zwischen 65 und 75 °C.

► **«UNSIHTBARE» INVESTITION.** Die Sanierung der Heizungsanlage kostet die Bad Schinznach AG rund 3,5 Mio. Franken. Das bestätigt die Aussage von CEO Daniel Bieri: «Zwei Drittel unserer Investitionen sehen unsere Gäste nie – sie sind unter dem Boden!». Denn neben den Heizungsleitungen findet man in der fast unübersehbaren Anzahl unterirdischer Korridore und Räume nicht nur weitere Leitungen, sondern jede Menge Rückhalte- und Auffangbecken, Wasseraufbereitungs- und Filteranlagen – nur schon die Anzahl Pumpen und Steuerungsanlagen zu zählen, gäbe eine ganze Weile zu tun!

► **WEITERE INFORMATIONEN**

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



Die beiden neuen 2,15 MW-Kessel mit Weishaupt-Gas-Gebläsebrennern



Das neue Thermi Spa mit Becken

## Massgeschneiderte Haute Couture im Tessin Perfekte Blechbekleidung in Titanzink

► **Ein Kleid aus hochwertigem Metall hat die Bless AG im Sommer 2011 einem Zweifamilienhaus mit feinfühler, situationsangepasster Architektur in Mendrisio angepasst.**

Von aussen wirkt das Gebäude klar, präzise und hervorragend auf die Umgebung abgestimmt. Nur Metall, Glas und Beton sieht das Auge des Betrachters. Die Linien und Kanten sind kompromisslos durchgezogen, kein Dachrand ragt über den Beton hinaus, keine einzige Befestigung ist sichtbar, sogar das Dach des Carports ist vom schützenden Kleid aus Metall umgeben. Das Ganze ist formvollendet und bis ins kleinste Detail durchdacht.

### OBJEKTBECHRIEB UND KOMMENTAR JURY.

Das Haus ruht auf einem Teppich aus Gras, Weinbergen und einer kleinen Quartierstrasse entlang. Das Gebäude besteht aus zwei gespiegelten Wohneinheiten. Es steht auf zwei Basen, welche jeweils den Eingangsbereich mit Garderobe und Gästezimmer beherbergen. Der Leerraum zwischen diesen beiden Volumen, ein Portico, lässt Blicke frei auf die umliegende Landschaft. Transparenz und Leichtigkeit entstehen.

Im Innern flutet das Morgenlicht über die Terrasse in den Wohnbereich und schafft so eine wohlige Wärme und einen fabelhaften Kontrast zu den bläulich lasierten Sichtbetonwänden. Die Lichteinfälle und die natürliche Bewitterung des Metalls unterstützen die Harmonie des Fassadenbildes. Das Kleid aus Metall wirkt in jeder Jahreszeit und bei jedem Wetter ganz unter-



Gregor Bless, Spenglermeister,  
Bless AG Gebäudehüllen, Erstfeld

schiedlich. So können sich die Bewohner täglich an einer neuen, spannenden Fassade erfreuen.

Bereits drei Jahre vor der Realisation sind die renommierten Tessiner Architekten Dong Joon Lee und Melanie Stocker Lee mit dem Wunsch einer speziellen Gebäudehülle für ihr Eigenheim an die Bless AG herangetreten. Nach einigen Abklärungen, Lösungsvorschlägen und diversen weiteren Gesprächen kristallisierte sich eine Winkelstehfalzendeckung aus Rhein-zink pro blaugrau als schönste und harmonischste Lösung heraus. Um den Entscheid zu unterstützen wurde in der Werkstatt der Bless AG ein Modell im Massstab 1:1 angefertigt, an welchem sämtliche Details entwickelt, begutachtet und begriffen werden konnten.

Für die Fassade war eine genaue CAD-Planung notwendig, welche von der Bless AG ausgeführt wurde. Nur so konnte das Rastermass von 500 mm überall eingehalten werden. Die Fenster sind entweder 500 mm oder ein Vielfaches davon rasterbreit. Der Fassadenfuss ist ebenfalls rund und die Bekleidung «versinkt» optisch im Boden. Die Fassade ist durchgehend belüftet. Eine besondere Herausforderung stellten die über 250 Rundungen dar, welche unten und oben einen «runden» Abschluss oder Übergang zum Metall- oder Flachdach herstellen. Der Radius dieser Rundungen ist 280 mm. Auf dem Markt befindliche Rundbogenmaschinen lassen einen Radius von 600 mm zu. Mit Kraft und Ideenreichtum ist es der Bless AG jedoch gelungen, den fast unmöglichen Radius herzustellen, ohne dass die Teile sich werfen oder unnötige Makel aufweisen. In allen Querfalzen ist ein Befestigungsstreifen aus CNS 1.0 mm montiert.

Sämtliche Teile sind in der Werkstatt längs- und quer zugeschnitten, richtig gestreckt, abgekantet, ausgeklinkt und verladen worden. Alle Fassadenteile wurden in Transportrahmen mittels LKW auf die Baustelle ins Tessin

geliefert. Dort sind sie von den Mitarbeitern der Bless AG präzise montiert worden. Die äusseren Abschlüsse sind ebenfalls unsichtbar befestigt und nur gerade 52 mm hoch. So kann man an den beiden Frontseiten den Sichtbeton mit dem gradlinigen Abschlussblech bewundern.

Die Jury wurde von der Bauherrin, zugleich Architektin des eigenen Hauses, zuvorkommend empfangen und über die architektonischen Spezialitäten informiert. Sie war von diesem Objekt sehr angetan. Besser kann man Blech kaum verarbeiten. Das Objekt ist vorzüglich in das schmale Grundstück integriert. Es bietet Ausblicke, verbindet sich mit der Umgebung, niemand fühlt sich gestört.

Die Spenglerarbeit und Metallbekleidung ist schlicht perfekt ausgeführt. Die Einteilung, die Proportionen, die Pflege der Details, alles stimmt. Die grossartige Ausführung steht echt im Einklang mit der kreativen Architektur. Dass man durch das schmale, quer liegende Wohnzimmerfenster wie auf einem Gemälde den alten Kirchturm des Dorfes sieht, rundet als Pünktchen auf dem i das Lob der Jury ab. Dieses Zweifamilienhaus Casa Stocker Lee ist architektonisch und handwerklich ein Bijou.

### BAUTAFEL

**Objekt:**  
Neubau Casa Lee Stocker, Rancate, Tessin

### Konstruktion Dach:

Belüftete Konstruktion, Doppelfalzdach in RHEINZINK prePATINA blaugrau, 0.7 mm

### Konstruktion Fassade:

Belüftete Konstruktion, Winkelstehfalz in RHEINZINK prePATINA blaugrau 0.8 mm

### BAUBETEILIGTE

#### Bauherr:

Melanie und Sagl Stocker Lee, 6862 Rancate

#### Spengler:

Bless AG, Spenglermeister Gregor Bless, Gebäudehüllen, 6472 Erstfeld

#### Architekt:

Melanie und Sagl Stocker Lee, studio d'architettura, via alle Torre 3, 6850 Mendrisio

### ► WEITERE INFORMATIONEN:

Rhein-zink (Schweiz) AG  
Täferstrasse 18  
5405 Baden-Dättwil  
E-Mail: info@rhein-zink.ch  
Homepage: www.rhein-zink.ch



# Warme Wohnungen anstatt kaltem Estrich Neue Mansardendächer in altem Quartier

Die traditionellen Mansarden-Dachformen bekommen dank den Spenglerarbeiten mit modern wirkendem dunklen Blech einen zeitgemässen Ausdruck und gliedern sich perfekt in die Dachlandschaft eines ruhigen und schutzwürdigen Quartiers von Chur ein.

Der Neubau, nahe dem Stadtzentrum in Chur, mitten in einem Park mit altem Baumbestand und engen Strassen wurde vom Architekturbüro Giubbini im Einklang zu den angrenzenden älteren Liegenschaften, den örtlichen Bautraditionen und den Vorstellungen der städtischen Denkmalpflege gebaut. Die Integration ist gut gelungen.

**OBJEKTBSCHREIB UND KOMMENTAR JURY.** Wir finden am neuen Haus die typischen Merkmale, die im alten Chur noch vorhanden sind. So die Dachform, die hochgezogenen Fenster oder die Unterteilung der Fassade mit Mauerbändern.

Das Dachvolumen ist natürlich nicht, wie früher, ein kalter Estrich, sondern es ist als Wohnraum ausgebaut mit dem Cachet der schrägen Wandflächen, die dem Wohnraum eine Gemütlichkeit verleihen.

Die Spenglerarbeiten in einer städtischen, eher einfach gehaltenen Dachlandschaft ist für den Handwerker tägliches Brot und Herausforderung zugleich. Ein besonderer Wert wurde bei dieser Dachform auf die fachlichen Details und die Belüftung gelegt. Nebst der zeitgemässen Verlegung von Dampfsperre, Wärmedämmung und fugenlosem Unterdach wurde ganz

besonders auf den Durchlüftungsraum zwischen Unterdach und Eindeckung geachtet.

Die Dachdeckung samt Lüftungseintritt konnte zusammen mit der Kastenrinne auf dem Dachgesimse als Einheit ausgeführt werden.

Eine zweiteilige Konterlattung garantiert, dass die Lüftung sowohl längs als auch quer stattfindet. Der Lufttritt liegt oberhalb der Einlegerinne. Der belüftete Dachbruch wie auch die entsprechend konzipierten Grat- und Firstausbildungen ermöglichen zusätzliche Zu- und Abluft.

**ENTWÄSSERUNG.** Rinne und Ablaufrohre sind nach den Grundlagen von suissetec berechnet und wurden mit Blick auf den möglichen Laubanfall entsprechend grösser dimensioniert.

Das Regenwasser der oberen Dachdeckung läuft über die Dachbruchkante und fliesst dann über die schrägen Flächen in die Einlegerinne ab. Unten, auf einem Kranz rings um das Gebäude, fängt die Rinne das Wasser auf und führt es über die in den Gebäudeecken eingebauten Rinnenkasten in die runden Ablaufrohre ab. Damit diese sich unauffällig mit der Fassade verschmelzen, wurden sie weiss gestrichen.

Alle Blechbahnen wurden, wie es zu einer seriösen Bauplanung gehört, gemessen und in der Werkstatt bei guten Bedingungen vorgefertigt. Die Traufanschlüsse und Firstanschlüsse sind stehend und so ausgebildet wie es die Fachrichtlinien und der Stand der Technik erfordern. Als Dachwerkstoff

wurde Rheinzink prePATINA schiefergrau mit Dicke 0.7 mm eingesetzt. Die werkmässig erstellte Vorbewitterung verleiht dem Titanzink eine schöne, einheitliche, leicht mit Fasern gezeichnete Oberfläche mit einem warmen schiefergrauen Ton. Da es sich bei der Vorbewitterung nicht um eine Beschichtung handelt, werden die elementaren Eigenschaften des Zinks in keiner Weise beeinflusst. Im Laufe der Zeit setzt die Patina ein; die Oberfläche altert natürlich.

Zuletzt betonen die Meister von Dorn AG die gute Zusammenarbeit zwischen dem Architekten als Designer, dem Zimmermann, der Bauleitung und dem Architekturbüro: «Wenn Planung, Koordination und Zusammenarbeit stimmen, dann ist arbeiten angenehm».

Für die Jury ist dies die gelungene Implantierung eines Neubaus in ein altes Quartier, unter Berücksichtigung von Umgebung und Tradition, verbunden mit moderner Dachtechnik. Die Kombination von dunklem Dach und weissen Wänden ist vielleicht gewagt, wirkt aber heiter und kontrastreich. Die Konstruktion erfüllt sämtliche Voraussetzungen und die Spenglerarbeiten, auch

bei den vielen Details und Lukarnen, sind präzise und sauber ausgeführt. Daraus entstanden ist diese schöne, gefällige Dachlandschaft mitten in Chur.

**BAUTAFEL**

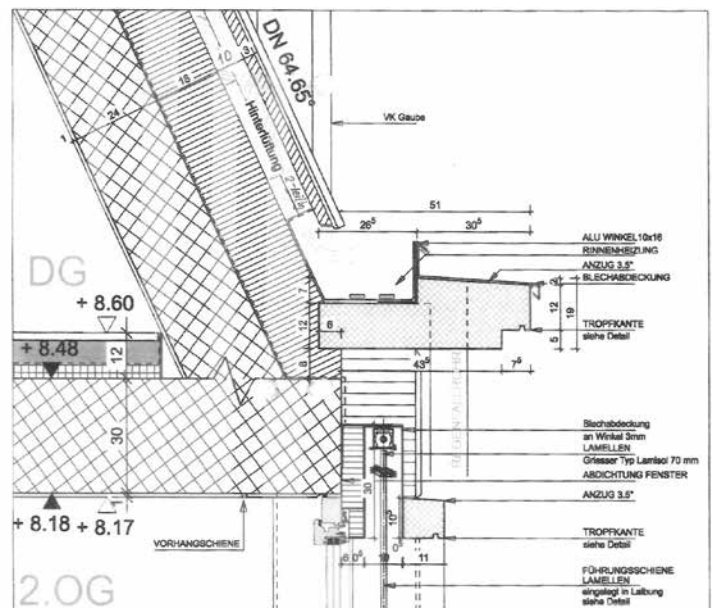
**Objekt:** MFH Aquasanapark, Chur  
**Konstruktion Dach:** Belüftetes Doppelfalzdach  
**Werkstoff Spenglerarbeiten:** Rheinzink prePATINA schiefergrau

**BAUBETEILIGTE**

**Bauherr:** STWEG Aquasanapark, Chur  
**Spengler:** Spenglerei Dorn AG, Gebäudehüllen, Chur  
**Architekt:** Giubbini Architekten ETH/SIA AG, Chur  
**Bauleitung:** Walter Dietsche Baumanagement AG, Chur

**WEITERE INFORMATIONEN:**

Rheinzink (Schweiz) AG  
Täferstrasse 18  
5405 Baden-Dättwil  
E-Mail: info@rheinzink.ch  
Homepage: www.rheinzink.ch



Hermann und Riccardo Dorn, Spenglerei Dorn AG Gebäudehüllen, Chur



## Villa am Zürichberg Anbau in völlig anderem Stil und Zeitgeist

◀ **Am Zürichberg wird altes Baugut tüchtig renoviert und oft wird Konventionelles oder Traditionelles modern ergänzt. Eine ehrwürdige Villa wurde altersgerecht ausgebaut. Der neue Teil wurde mit Rauten in Rheinzink vorbewittert bekleidet.**

So mischen sich plötzlich althergebrachte Prachtvillen mit modernen Neubauten, mit dem Ziel, das Gebäude auch im Alter noch bewohnen zu können. Lift und Treppe spielen eine grosse Rolle. Nachfolgend die Beweggründe zur Entstehung und ein Einblick in die Realisation der Spengler- und Bekleidungsarbeiten.

**BLICK AUF DIE ZEIT- UND BAU-EVOLUTION AM ZÜRICHBERG.** Marius Leutenegger, Redaktor, in einer Sonntagszeitung vom Januar 2012:

«Am Zürichberg ist in den vergangenen 120 Jahren ein Bilderbuch-Villenviertel entstanden. Herrschaftliche Gebäude aus der Gründerzeit stehen in Gärten voller Bäume, die Aussicht auf Stadt und See ist beeindruckend, die Seitenstrassen strahlen Diskretion aus.

Keine Frage: Wer hier wohnt, ist privilegiert. Doch die Bautwicklung Zürichs macht auch vor diesem Quartier nicht halt. Rund ums Dolder schreitet die Verdichtung voran. Viele Villen sind zwar inventarisiert und dürfen



René Imholz, Spenglermeister, und Fredy Rohner, Spenglerpolier, Attenhofer Gebäudehüllen, Mönchaltorf

nicht abgerissen werden, aber immer wieder werden alte Häuser mit Umschwung durch mehrere Baukörper ersetzt. Oder in den Parks entstehen zusätzliche Gebäude.»

Neubau darf den Charakter der Liegenschaft und Umgebung nicht zerstören. Der Architekt Felix Jacques Frey stand dieser Entwicklung skeptisch gegenüber. Er ist im Quartier erwachsen und ging daher besonders sorgfältig an die Aufgabe heran, im Garten einer Villa aus dem Jahr 1905 einen Anbau zu erstellen. Die Aufgabe wurde durch die besondere Form der Parzelle erschwert, zudem gelten im Quartier verschärfte Bauregeln. Am Ende blieb Frey eine Nutzungsfläche von lediglich 50 Quadratmeter und die war erst noch exakt dreieckig. Er hat demzufolge ein Gebäude entworfen, das wegen seiner besonderen Form zwar auffällt, sich aber ideal in das Umfeld einfügt. Anders als viele Neubauten hat das Haus ein Schrägdach und wie bei den alten Villen aus der Gründerzeit spielen auch Erker eine prägende Rolle.

**DIE GEBÄUDEHÜLLE.** Der Anbau besteht aus einem Betonkern, der Rest ist in Holz vorgefertigt.

Bei anspruchsvollen Bauten werden als Dach- und Fassadenlösung vermehrt Grossrauten eingesetzt, die den Baukörper wie ein geschupptes Kleid umhüllen. Die mit wählbarem Format an die Gebäudehülle verlegten Blechplatten «bekleiden» den Baukörper auf sehr flache und feinfühlig Art, ohne Falzvorsprung. Die feinen Dickendifferenzen bei den Falzeinhängungen verleihen der Fassade attraktive, sich je nach Sonnenlage verändernde Schattenwirkungen. So entsteht eine lebendige Fassade, die je nach Saison und Wetter völlig unterschiedlich wirkt. Die auf dem Titanzink entstehende Patina wirkt edel, ist selbstreinigend und somit unterhaltsfrei.

**VON DER DECKUNG BIS ZUM FASSADENFUSS DURCHGEHEND.** Dach und Fassade sollten eine Einheit bilden und ineinander übergehen. Beim Dach wird grundsätzlich ein dichtes Unterdach eingebaut, die Rauten werden für Dach-Ansprüche fabriziert, und die Details werden entsprechend sorgfältig erstellt. Es sind kleine Details, die wichtig sind, damit das Dach seine Funktion auch bei stürmischem Wetter erfüllt.

Auf Wunsch der Bauenden nach klaren Gebäudekanten, sind die Rinnen hinter der Traufkante des Daches unsichtbar eingelegt. Die First ist durchgehend und alle An- und Abschlüsse sind so filigran wie möglich umgesetzt. Die Platten wurden wild verlegt und die der Rauten versetzt montiert. Damit wirkt die Fläche lebendig.

Die Kriterien des Daches wurden sinngemäss auch in der Fassade eingesetzt. So mutiert die Dachdeckung über die Dachkante zur Fassadenhaut. Das Fugenbild verleiht dem Gebäude eine Verspieltheit und die sauber eingebauten, nach dem Zeitgeist von heute in der Höhe versetzten Fenster kommen gut zur Geltung.

**BEURTEILUNG DER JURY.** Für die Jury ist der Anbau «ein mutiger Bau mit mutiger Materialkombination». Er entspricht dem modernen Zeitgeist. Das versetzte, strukturierte und doch freie Kleid verleiht Ausdruck und Leben,

ohne aufdringlich zu sein. Die Spenglerarbeit ist funktionell, fachlich sauber geplant und ausgeführt.

«Planung, Koordination und Zusammenarbeit klappten perfekt» sagte Spenglermeister René Imholz. Diesen immensen Vorteil sieht die Jury dem Bauwerk an.

**BAUTAFEL**

**Objekt:** Neubau EFH Ebelstrasse 14, Zürich

**Gebäude/Teil:** Belüftete Rautendeckung und Fassadenbekleidung mit Grossrauten

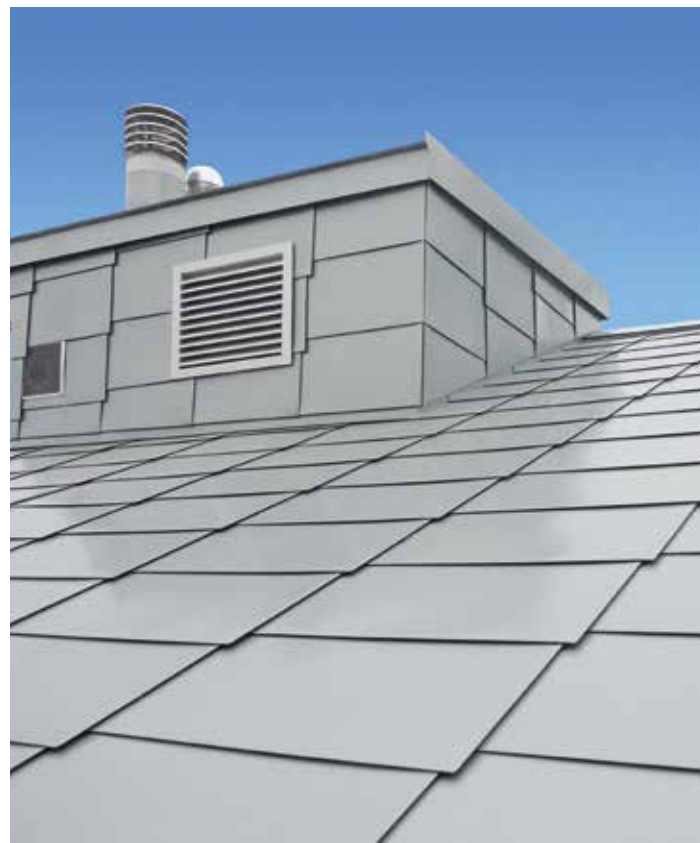
**Werkstoff:** RHEINZINK vorbewittert blaugrau, Dicke 1.0 mm

**BAUBETEILIGTE**

**Spengler:** Attenhofer Gebäudehüllen AG, dipl. Spenglermeister René Imholz,  
**Spenglerpolier:** Fredy Rohner, 8617 Mönchaltorf  
**Architekt:** Felix Jacques Frey, Architekt ETH/SIA, Zürich  
**Bauherr:** Georges Frey, Zürich

◀ **WEITERE INFORMATIONEN:**

Rheinzink (Schweiz) AG  
Täferstrasse 18  
5405 Baden-Dättwil  
E-Mail: info@rheinzink.ch  
Homepage: www.rheinzink.ch





# Providurium – weil wir mehr halten, als wir versprechen

► **Providurium ist – laut Wikipedia – eine Wortschöpfung, die scherzhaft ein Provisorium bezeichnet, das zur Dauerlösung wird. Unsere Hybridbautechnik verwandelt diesen Begriff in ein attraktives Qualitätskriterium.**

**FLEXIBILITÄT IST STÄRKE.** Wer stark ist, kann auch flexibel sein. Das gilt nicht nur für die Führungskräfte einer Organisation oder eines Unternehmens sondern auch für die gesamte betriebliche und bauliche Infrastruktur.

Wir von DM Bau wissen, dass es die Herausforderung von sich permanent verändernden Faktoren zu meistern gilt. Unsere Antwort auf diese Challenge ist ein modernes Baukonzept, das Ihnen heute für Ihr Gebäude eine Lösung mit uneingeschränkter Funktionalität bietet und sich morgen Ihrem neuen Bedarf anpasst.

Die Baueigenschaften unserer Hybridgebäude sind so ausgezeichnet, dass ein für die vorübergehende Nutzung vorgesehenes Projekt problemlos zu einem Permanentbau umfunktioniert werden kann. So wurde erst kürzlich einem unserer Kunden aus dem Bereich der Pharmaindustrie nach einer erneuten Einschätzung der Experten

eine verlängerte Betriebszeit seines DM-Hybridbaus von 40 statt 25 Jahren bestätigt.

**INNOVATIV UND NACHHALTIG.** Die Hybridbautechnik kombiniert Bauelemente aus Holz, Beton und Stahl zu einer optimalen Einheit, die dem Vergleich zur konventionellen Bauweise mehr als standhält. Unsere Kunden profitieren von der hohen Effizienz, der attraktiven Wirtschaftlichkeit und der nutzerfreundlichen Flexibilität eines DM-Hybridgebäudes.

Nachhaltiges Bauen innovativ umzusetzen ist uns überzeugend gelungen. Das zeigt die kürzlich von der Firma POM + erstellte Nachhaltigkeitsanalyse, bei der wir in allen Kategorien beeindruckend positive Resultate erzielten.

**NOMINIERUNG FÜR DEN REAL ESTATE AWARD 2015.** Die Fachjury hat uns, wie schon 2013, nun bereits zum zweiten Mal für den Real Estate Award 2015 nominiert. Das motiviert und bestärkt uns, an unserer einzigartigen Idee festzuhalten, Provisorien in der Qualität von Permanentbauten zu erstellen.

**VIELE REFERENZEN IN DER SCHWEIZ.** Stolz blicken wir auf unsere stetig wachsende

Liste an Schweizer Referenzobjekten. Viele davon sind planungstechnisch so konzipiert, um später mit wenig Aufwand demontiert und an einem anderen Ort mit einem neuen Verwendungszweck wieder aufgebaut zu werden – ein Providurium im besten Sinne des Wortes.

Gerne geben wir Ihnen Einblick in die Liste unserer Referenzbauten. Oder studieren Sie die Objekte selbst unter

[www.dm-bau.ch/referenzen/](http://www.dm-bau.ch/referenzen/). Sind Sie interessiert an den detaillierten Ergebnissen der Nachhaltigkeitsanalyse? Kontaktieren Sie uns.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
DM Bau AG  
Wiesenstrasse 1, 9463 Oberriet  
Tel. 071 763 70 20

Standort Mittelland:  
Lischmatt 7, 4624 Härkingen



dynamisch



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

flexibel

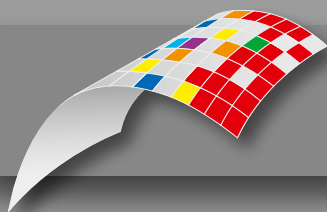


Hohe Flexibilität schafft Zufriedenheit beim Kunden.

kompetent



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



**E-Druck**  
dynamisch - flexibel - kompetent

**E-Druck AG** PrePress & Print  
Lettenstrasse 21  
CH-9016 St.Gallen  
Telefon +41 (0)71 246 41 41  
andreas.feurer@edruck.ch  
www.edruck.ch

A-I

▶ **ABFALLBEHÄLTER & BÄNKE**

**\_GTSM\_Maggingen AG\_**  
 Parkmobiliar und Ordnung & Entsorgung  
 Grossackerstrasse 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](http://www.isskanal.ch)

- Kanalreinigung
- TV-Inspektion
- Grabenlose Sanierung

**ISS KANAL SERVICES**

**...ich komme immer!**  
 - 0848 852 856 -  
 schweizweit



**ROHRMAX**  
 Halte dein Rohr sauber

- Rohrreinigung
- 24h-Ablaufnotdienst
- Kanal-TV-Untersuchung
- Wartungsverträge
- Inliner-Rohrsanierung
- Lüftungsreinigung
- Kostenlose Rohrkontrolle
- Abwasser + Lüftung

**Werterhalt durch offene Rohre**

▶ **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](http://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  
**Erschütterungs-** Fax 041 249 93 94  
**messungen** mail@baucontrol.ch  
 www.baucontrol.ch

**Pfahlprüfungen** Mitglied SIA / USIC



▶ **DACHFENSTER**



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

▶ **ELEKTROKONTROLLEN**



**Sicherheit.**

Sicherheit steht an erster Stelle, wenn es um Strom geht. Die regional organisierten Spezialisten der Certum Sicherheit AG prüfen Elektroinstallationen und stellen die erforderlichen Sicherheitsnachweise aus.

**certum**  
 Elektrokontrolle und Beratung

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

▶ **FUSSBODENHEIZUNG /  
 INNENSANIERUNG UND  
 ZUSTANDSANALYSEN**



**Airmax Swiss**  
 Heizsystemreinigung & Energietechnik

**Airmax Swiss**  
 Heizsystemreinigung & Energietechnik  
 Pünten 4  
 8602 Wangen  
 Tel. 0848 848 828  
 info@airmaxswiss.ch  
 www.airmaxswiss.ch



**D. Weiss AG Wassertechnik**  
 Im Dreispitz 2  
 8152 Glattbrugg  
 Tel. 043 299 09 33  
 Fax 043 399 09 63  
 info@heizungswasser.ch  
 www.heizungswasser.ch  
 www.girojet.ch



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

**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



**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

**...von den Erfindern der Rohrsinnen-  
 sanierung im Gebäude**

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


▶ **HAUSTECHNIK**



**DOMOTEC AG**  
 Wärmepumpen, Heizkessel für Pellets,  
 Stückholz, Gas oder Öl, Solarunterstüt-  
 zung, Heizöllagerungen, Kaminsysteme,  
 Kalkschutzgeräte, Wassererwärmer

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

▶ **HAUSWARTUNGEN**



**D. REICHMUTH GmbH**  
 Hauswartungen

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

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

▶ **IMMOBILIENMARKT**



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

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

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



**homegate.ch**  
 Das Immobilienportal

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

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



**Ihre erste Adresse für eine  
 langfristige Partnerschaft**

Scout24 Schweiz AG  
 ImmoScout24  
 Industriestrasse 44, 3175 Flamatt  
 Tel.: 031 744 21 11  
 info@immoscout24.ch



Lösungen für Immobilienfachleute

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

IMMOBILIENSFTWARE



Aandarta  
IMMOBILIEN • SOFTWARE • BERATUNG

Ihr Vertriebspartner für



Aandarta AG  
Alte Winterthurerstrasse 14  
CH-8304 Wallisellen

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

welcome@aandarta.ch  
www.aandarta.ch



Effektives Immobilien-Management

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



Erweitert Ihre Leistung.

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



Software, Website & Portal

Lösung für Vermarktung, Überbauungen, Ferienwohnungen und Ihr eigenes Netzwerk

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



REM – Der Standard für professionelle Immobilienbewirtschaftung

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



Software für Facility Management und Liegenschaftenverwaltung  
– ID-IMMO  
– FM ServiceDesk  
– conjectFM

InterDialog Software AG

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



MOR! LIVIS  
Das Immobilien- und Liegenschaftsverwaltungssystem

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



mse Arcus AG

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



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



BERN . KREUZLINGEN . FOUNEX  
www.immob8-5.ch



ImmoTop® + Rimo R4®  
Software für die Immobilienbewirtschaftung

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

INNENSANIERUNG UND ZUSTANDSANALYSEN TRINKWASSERROHRE



...von den Erfindern der Rohrirennsanierung 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 Rohrirennsanierungen 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

▶ SCHIMMELPILZBEKÄMPFUNG

**SPR Schweiz**  
Verband Schimmelpilz- und Raumgiftsanierung

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

▶ SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG



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

▶ SPIELPLATZGERÄTE



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

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



**bimbo**  
macht spass

Planung  
Produktion  
Wartung  
Reparaturen

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

<b>Produkte</b>	<b>Dienstleistungen</b>
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



**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



# 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:** Michelle Widmer, 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:** 8032 Zürich, T 044 500 40 92, 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, Brunastrasse 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

19.06.15 Sitzung  
11.09.15 Sitzung  
20./21.11.15 Klausur

### SVIT Plenum

19.06.15 Zürich

### SVIT Festival

22.08.15 St. Gallen

### Swiss Real Estate Campus

18.–20.10.15 Pontresina

### Swiss Real Estate Forum

21.–23.01.16 Pontresina

## SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

### Aargau

20.08.15 Partnerfirmenanlass  
24.09.15 46. Generalversammlung

### Basel

04.12.15 Niggi-Näggi,  
Schloss Bottmingen

### Bern

18.06.15 Frühjahresanlass  
10.09.15 Generalversammlung  
04.–05.11. SVIT Bern Immobilientage

### Graubünden

29.09.15 Herbstversammlung

### Ostschweiz

25.08.15 Sommerveranstaltung

### Romandie

23.06.15 Conférence débat  
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

19.06.15 Immo Drive Cup Swiss  
Prime Site, Heidenthal  
10.09.15 SVIT Day: TCS-Verkehrssicherheitszentrum  
Derendingen  
19.11.15 Bänzenjass/Fondueplausch

### Zentralschweiz

25.06.15 Business-Lunch  
05.–08.11. Zebi 2015  
07.01.16 Neujahrsapéro

### Zürich

09.07.15 Sommerevent  
03.09.15 Stehlunch

### Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB

30.06.15 39. Lunchgespräch,  
Thema: kontrollierte  
Wohnungslüftung  
08.09.15 KUB FOCUS, Metropol,  
Zürich, Thema: Innovation  
im Bauprozess  
10.11.15 40. Lunchgespräch, Thema:  
Aussenwärmedämmung

### Schweizerische Schätzungs- expertenkammer SEK

03.09.15 Einfluss von Altlasten auf  
Bewertungen  
17.09.15 Valuation Congress 2015  
KK Thun  
24.09.15 Erfa Bern/Solothurn  
30.09.15 Assessment, Bern  
20.10.15 Erfa Basel  
28.10.15 Erfa Basel

### Schweizerische Maklerkammer SMK

15.10.15 Generalversammlung, Bern

### SVIT FM Schweiz

23.09.15 Generalversammlung  
22.10.15 Good Morning FM 2015  
10.11.15 Kompetenz-Check

### Fachkammer STWE SVIT

08.09.15 Fit für Stockwerkeigentum  
09.09.15 Fit für Stockwerkeigentum  
12.11.15 Herbstanlass Basel



# immobilia

ISSN 2297-2374

**ERSCHEINUNGSWEISE**  
monatlich, 12x pro Jahr

**ABOPREIS FÜR NICHTMITGLIEDER**  
68 CHF (inkl. MWST)

**EINZELPREIS**  
6 CHF (inkl. MWST)

**AUFLAGEZAHL**  
Begläubigte 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.



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

# Der Immobilien- Dienstleister

Wincasa bietet Ihnen ein umfassendes Dienstleistungsportfolio – mit der Expertise von 730 Spezialisten, an 23 Standorten, aus einer Hand.

Für uns sind strategische Beratung und Positionierung, Planung, Bau, operativer Betrieb, Revitalisierung und Verkauf einer Immobilie keine isolierten Abläufe, sondern zentrale Schritte auf dem Weg zu einem erfolgreichen Gesamtprojekt.

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



# Bauherrenberatung Immobilienberatung Unternehmensberatung



Brandenberger+Ruosch AG erbringt seit 1965 qualitativ hochstehende Beratungs- und Managementleistungen für Bauherren, Investoren, Eigentümer und Nutzer. Wir unterstützen unsere Kunden umfassend bei deren Führungsaufgaben rund um Immobilien und Infrastrukturanlagen. Unsere Leistungen decken dabei sämtliche Belange und Phasen von der Projektentwicklung bis zum Rückbau ab.

Wir engagieren uns für Ihre Projekte, optimieren den Lebenszyklus von einzelnen Objekten oder erarbeiten Strategien für ganze Portfolios. Leistungen in der Unternehmensberatung für die gesamte Bau- und Immobilienbranche runden unser Profil ab.

[www.brandenbergerruosch.ch](http://www.brandenbergerruosch.ch)  
Zürich Bern Luzern