

# immobilia



## STEFAN MÜLLER- ALTERMATT

ÜBER RAUMENTWICKLUNG, SEITE 04

<b>IMMOBILIENPOLITIK.</b> Mietpreise sind in den letzten Jahren kaum gestiegen.....	<b>11</b>
<b>IMMOBILIENWIRTSCHAFT.</b> Auslandimmobilien reduzieren Klumpenrisiko.....	<b>16</b>
<b>BAU &amp; HAUS.</b> Gebäudehülle – Universität Kopenhagen mit neuer Medienfassade.....	<b>42</b>

## DIE MIETZINSLÜGE



**URS GRIBI**  
«Die neuesten Zahlen sind ein weiterer Gegenbeweis zur angeblichen Mietzinsexplosion.»

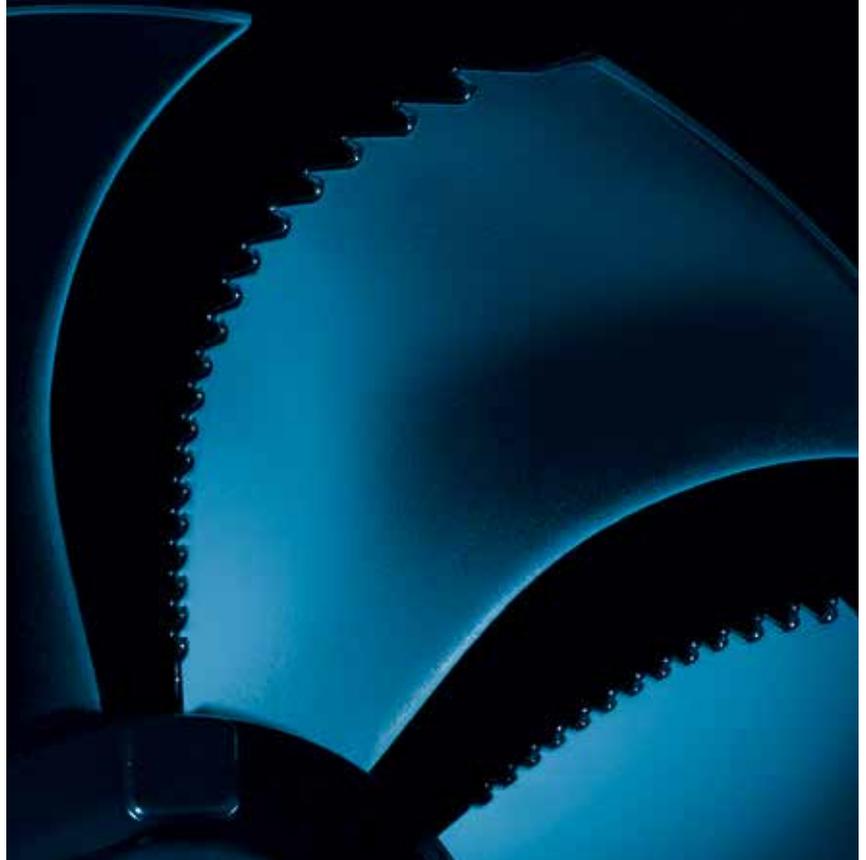
• Wer mehr konsumiert, bezahlt mehr. So einfach lassen sich die Ergebnisse der Volkszählung 2014 in Bezug auf die Mietzinsentwicklung zusammenfassen (siehe Bericht dazu auf Seite 11). Der Anstieg der Mietzins für eine Wohnung ist fast ausschliesslich mit dem steigenden Flächenkonsum zu erklären. Denn der Mietzins pro Quadratmeter Mietfläche ist seit Jahren praktisch gleich. «Die Mietpreise schiessen in den Städten und Agglomerationen ungebremst in die Höhe», behauptet der Mieterverband ungeachtet dieser Tatsache.

Der private Mietwohnungssektor ist intakt. Dies gilt umso mehr mit Blick auf den genossenschaftlichen Sektor, wo die Quadratmeterpreise überproportional gestiegen und mit den Preisen der privaten Vermieter praktisch gleichauf sind. «Wohnungen von Genossenschaften sind 20 bis 25% günstiger als durchschnittliche Mietwohnungen», behauptet der Mieterverband. Auch dies wird durch die Volkszählung klar widerlegt.

2 Mio. Wohnungen werden in der Schweiz von privaten Vermietern zur Verfügung gestellt. Das sind 56% aller Wohnungen. Mit 0,1 Mio. bzw. 1,3 Mio. sind der genossenschaftliche Wohnungssektor und das Wohneigentum deutlich kleiner. Zudem wird neuer Wohnraum überwiegend von Privaten realisiert. Mit der Forderung nach mehr gemeinnützigem Wohnungsbau werden diese Grössenverhältnisse geflissentlich ausgeblendet. Aber genau auf solche Scheinlösungen setzt der Mieterverband mit dem neuesten Volksbegehren. «Mehr bezahlbare Wohnungen» tönt verlockend. Die Initiative ist aber pure Rattenfängerei.

Ihr Urs Gribi •

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



## Die Kunst der leisen Kraft.

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

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

Das ist Zuverlässigkeit.

–weishaupt–



Brenner

Brennwerttechnik

Solarsysteme

Wärmepumpen

## immobilia



Stefan Müller-Altermatt, CVP-Nationalrat, Präsident der UREK-N  
(Bild: Urs Bigler)

## FOKUS

**04 «RAUMPLANUNG HEISST GÜTERABWÄGUNG»**

Immobilia hat sich mit dem Nationalrat Stefan Müller-Altermatt über die Instrumente der Raumplanung und Konflikte mit den Eigentumsinteressen unterhalten.

## IMMOBILIENPOLITIK

**11 KEIN SIGNIFIKANTER PREISANSTIEG**

Die Mietpreise in der Schweiz sind in den letzten Jahren kaum gestiegen. Dies zeigen die neuesten Ergebnisse der Volkszählung 2014 nach Massgabe der Quadratmeterpreise.

**12 DER MONAT IN DER IMMOBILIENPOLITIK**

## IMMOBILIENWIRTSCHAFT

**14 KOOPERATION MIT EIGENTÜMERN**

Planungen in bestehenden Eigentümerstrukturen sind anspruchsvoll. Eine aktuelle Studie des IRAP Instituts für Raumentwicklung zeigt, wie die Zusammenarbeit zwischen Gemeinden und Eigentümern aussehen sollte.

**16 KLUMPENRISIKEN VERMEIDEN**

Schweizer Pensionskassen investieren rund 17% ihres Vermögens in Immobilien. Während regionalen Diversifikationen grosse Beachtung geschenkt wird, bleiben Auslandsinvestitionen meist ungewichtet.

**18 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT****26 WOHN(T)RAUM ZU JEDEM PREIS?**

Trotz Überangebot und europäischer Wirtschaftskrise scheinen die Wohnungspreise im Saanenland stabil. Doch was passiert mit Hunderten von Verkaufsobjekten im Raum Gstaad?

## IMMOBILIENRECHT

**28 RAUMORDNUNG SCHWEIZ**

Der Bund will die Zersiedelung der Schweiz aufhalten. Im Bereich der Raumplanung sind Gesetzesnovellen bereits in Kraft oder im Stadium des Gesetzgebungsprozesses.

**32 LUXUSOBJEKT TROTZ MÄNGELN**

Das Bundesgericht hat in zwei Entscheiden festgehalten, wann ein Mietobjekt seinen Luxusstatus verliert, und das ein vereinbarter Mietzins während der Vertragsdauer von keiner Partei einseitig geändert werden kann.

## MANAGEMENT

**34 NEUES ZUR ARBEITSZEITERFASSUNG**

Arbeitgeber sind verpflichtet, die Arbeitszeit ihrer Mitarbeiter zu erfassen. Seit 2016 ist es in bestimmten Fällen zulässig, die Arbeitszeit vereinfacht zu erheben.

**36 UNFÄLLEN IM BÜRO VORBEUGEN**

Das Risiko, im Büro zu verunfallen, wird unterschätzt: Mehr als die Hälfte aller Berufsunfälle ereignen sich in Dienstleistungsbetrieben.

**40 PERSÖNLICHKEIT ALS ERFOLGSFAKTOR**

In der Immobilienwirtschaft gehört der Kampf um gute Fachkräfte längst zum Alltag. Deshalb wird es für Unternehmen immer wichtiger, ihre Mitarbeiter weiterzubilden.

## BAU &amp; HAUS

**42 KINO AN DER UNIWAND**

Das dänische Architekturbüro Arkitema Architects hat die neue Medienfassade an der Universität Kopenhagen geplant.

**44 WOHNUMGEBUNGEN FÜR KINDER**

Wenn Kinder an der Gestaltung von Aussenräumen mitwirken, erhöht das die Attraktivität von Wohnsiedlungen.

**46 ENERGIEOPTIMIERTE FASSADE**

Die Baugenossenschaft «La Cigale» hat in Genf 13 Mehrfamilienhäuser mit höchsten Energieambitionen saniert.

## IMMOBILIENBERUF

**50 «ES BRAUCHT NICHT NUR HÄUPTLINGE»**

Hanspeter Burkhalter, Präsident der Prüfungskommission Immobilienbewirtschaftung, blickt auf über 20 Jahre im Bildungswesen der Immobilienwirtschaft zurück.

**53 SEMINARE UND TAGUNGEN****54 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN**

## VERBAND

**57 SVIT OSTSCHWEIZ: SCHÖNE WÜSTE CHLÄUSE****59 SVIT ZENTRALSCHWEIZ: SCHWUNGVOLL INS NEUE JAHR****60 SVIT BEIDER BASEL: PARTY IM GARE DU NORD**

## MARKTPLATZ

**49 STELLENMARKT****61 MARKTPLATZ & PRODUKTE-NEWS****70 BEZUGSQUELLENREGISTER****73 ADRESSEN & TERMINE****74 ZUGUTERLETZT / IMPRESSUM**

## • ZITIERT



«Die Gebäudehülle ist die Visitenkarte eines Gebäudes. In ihr spiegelt sich die Kultur der Bauherrschaft, sie ist aber auch Teil der Baukultur einer gesamten Siedlung.»

## STEFAN CADOSCH

ist SIA-Präsident und Geschäftsführer des Architekturbüros «Cadosch & Zimmermann».



# «RAUMPLANUNG HEISST IMMER GÜTERABWÄGUNG»

Viele Instrumente der Raumplanung wie Mehrwertabschöpfung oder Bauverpflichtungen liegen im Konflikt mit den Eigentumsinteressen. Wie es in der Raumplanung weitergeht, erläutert Nationalrat Stefan Müller-Altermatt, Präsident der für Raumplanung zuständigen Kommission im Nationalrat.

JÜRIG ZULLIGER\*

– Herr Müller-Altermatt, Sie sind Biologe und stehen dem Natur- und Landschaftsschutz nahe. Was wäre Ihre ganz persönliche Vision – die ganze Schweiz als grosser, durchgehender Naturpark?

– Natur- und Landschaftsschutz sind mir wichtige Anliegen. Mir ist aber klar, dass eine solche Vision völlig unmöglich ist. Wir können das Rad der Geschichte nicht zurückdrehen. In der Schweiz leben heute acht Millionen Menschen. Dieser Tatsache müssen wir ins Auge schauen, für diese Menschen müssen wir Raum fürs Wohnen und Arbeiten schaffen. In der Gesetzgebung gibt es indes klare und strenge Bestimmungen zum Schutz der Natur. Das führt allerdings auch zu einer gewissen Segregation der Schweiz.

– Wie meinen Sie das?

– Auf der einen Seite haben wir die städtische oder «agglomerierte» Schweiz, die immer stärker in die Landschaft und in das wertvolle Kulturland ausufert, auf der anderen Seite den geschützten, ländlichen Bereich, der eigentlich auch eine gewisse Entwicklung benötigt, um seine landschaftlichen Qualitäten behaupten zu können. Dramatisiert könnte man sagen: Das Mittelland wird zum Aggloblei, das Berggebiet entvölkert sich bis auf wenige Tourismusressorts. Das kann nicht sein.

**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  



**– Was schlagen Sie als Politiker vor, um genau diesem Trend etwas entgegenzusetzen?**

– Gefragt sind hier vor allem die Gemeinden. Die Gemeinden des «Agglobreis» müssen daran arbeiten, dass ihre Orte lebenswert sind. So lässt sich der Flucht an die Siedlungsränder entgegenwirken. Das Berggebiet wiederum muss im touristischen und im gewerblich-industriellen Sektor Innovationen entwickeln, damit auch in Zukunft Arbeitsplätze und somit ein Auskommen für Familien vorhanden sind.

**– Wo sind wir mit der Raumplanung weniger gut aufgestellt? Wo liegt denn konkret der Handlungsbedarf?**

– Etwas vereinfacht könnte man sagen: Überall im schwammigen Übergangsbereich zwischen verdichteten Städten und geschützter Natur. Im ländli-

chen Raum ist das Kulturland, also zum Beispiel Ackerbauland, weniger gut unter Schutz gestellt. Als Konsequenz hat sich der Siedlungsraum seit Jahren immer mehr in dieses Kulturland hineingefressen.

**» Es kann doch nicht sein, dass das Mittelland zum Agglobrei wird, während sich das Berggebiet bis auf wenige Tourismusressorts entvölkert.«**

**– Weshalb?**

– Dieses Kulturland steht heute unter einem enormen Druck. Einerseits eignet es

sich für landwirtschaftliche Nutzungen. Andererseits haben wir es oft mit ausgezeichneten Standorten zu tun, die sich für Infrastrukturen, Logistik- und Industriebauten, aber auch für die Wohnnutzungen eignen. Wenn eine Gemeinde bereits ge-

wisse Zonen mit solchen Nutzungen überbaut hat, wird sie zusätzliches Land einzonen, sofern sich ein weiterer Bedarf ergibt.

**– Ein besonders umstrittener Punkt bei der Revision des Raumplanungsgesetzes per 2014 (RPG 1) war die Mehrwertabschöpfung bei Einzonungen. Wie stellen Sie sich dazu?**

– Um die vorschreitende Zersiedlung vorzubeugen, braucht es solche Instrumente. Ich bin ein Befürworter dieser Abschöpfung. Sie funktioniert zu alledem sogar einigermaßen marktwirtschaftlich. Wenn an einem Ort neues Bauland eingezont werden soll, schöpft man den Mehrwert ab, um damit andernorts Entschädigungen für Rückzonungen zu finanzieren. Vorgeschrieben sind mindestens 20% des Gewinns. Wenn wir

 INTERNET STORE. CH

**Schnell an gute Kopien**  
mit Plano Speed 100'000 Bl. nur CHF 632.–  
ohne MwSt.



uns vergegenwärtigen, dass Landwirtschaftsland pro Quadratmeter vielleicht fünf Franken wert ist und als Bauland zum Beispiel 2000 CHF, erscheint mir dies durchaus vertretbar. Die Gewinne infolge Einzonungen sind also enorm.

**– Ist dieser Punkt des RPG 1 schon umgesetzt worden?**

– Meines Wissens nicht.

**– Wo sehen Sie die Probleme?**

– Alles hängt letztlich an den Gemeinden. Wenn eine Gemeinde A neues Land einzonnen will, muss konsequenterweise, wenn es nicht in derselben Gemeinde möglich ist, an einem ganz anderen Standort eine Gemeinde B Bauland rückzonen. Es ist nicht so einfach, diesen Ausgleich und den Geldtransfer über Gemeindegrenzen hinweg zu bewerkstelligen.

**– Wenn Sie sich in die Rolle eines Eigentümers oder in die Rolle des Gemeindepräsidenten versetzen – befürworten Sie dann Rückzonungen als Mittel gegen Zersiedlung?**

– Da schlagen tatsächlich zwei Herzen in meiner Brust. Klar ist, dass weder Eigentümer noch Gemeindebehörden gerne Rückzonungen sehen.

**– Weshalb nicht?**

– Wenn ich als Gemeindepräsident konkret Vorschläge unterbreiten müsste, wo Rückzonungen umzusetzen sind, wird es einfach sehr schwierig. Am Gemeinderand erscheint dies nicht sehr sinnvoll, weil man dort unverbaubare Aussicht genießt. Diese Perlen will man ja nicht preisgeben. Mittendrin ist ebenso ungünstig, weil niemand Lücken im bebaubaren Siedlungsraum haben will. Ich komme zum Schluss, dass das Siedlungsgebiet in unserer Gemeinde relativ kom-

**» In der Raumentwicklung braucht es ein Umdenken. Bei der weiteren Bebauung und beim wirtschaftlichen Wachstum sollte nicht alles auf einige wenige Standorte wie Zürich fokussiert sein.«**

pakt ist. Solch konkreten Überlegungen stellt wohl jeder Gemeindepräsident an. Alles in allem bin ich aber trotzdem überzeugt, dass dieser Punkt von RPG 1 durchaus umgesetzt werden kann.

**– Der Raum Solothurn und speziell der Jura gelten von aussen typisch als**

**«strukturschwache Regionen». Inwiefern sind Sie als Gemeindepräsident mit Herausforderungen konfrontiert?**

– Wir sind eine Region, die kein Bevölkerungswachstum verzeichnet. Wir haben tatsächlich ganze andere Aufgaben, die gravierender sind als diese übergeordneten Themen der Raumplanung. Ganz konkret stellt sich die Frage, wie wir unser Dorfbild und den Dorfkern erhalten können. Überall in solchen Dörfern zeichnet es sich ab, dass man im

Dorfzentrum leer stehende Bauernhäuser und einen Wegzug des Gewerbes hinnehmen muss. Die Gefahr lauert darin, dass dafür rundherum ein Siedlungsbrei wächst. Das wollen wir unbedingt verhindern.

**– Wie?**

– Wir haben beispielsweise ein Projekt lanciert, welches sich «Treffpunkt Herbetswil» nennt. Die Gemeinde hat ein nicht mehr bewohnbares Gebäude im Dorfkern erworben. Wir werden dieses abreißen und durch einen stilvollen Neubau ersetzen, der neben den dringend benötigten, modernen Wohnungen auch ein Ladenlokal enthalten soll. Damit hätten wir wieder einen Dorfladen; der einstige ist vor ein paar Jahren aufgegeben worden.

**– Das neue Raumplanungsgesetz RPG 1 ist auf Anfang 2014 in Kraft getreten. Bald darauf war die Rede von einer zweiten Revision (RPG 2). Was ist aktuell der Stand in Bundesbern?**

– Das RPG 1 ist beschlossene Sache. Es geht um die Redimensionierung von Bauzonen, wo sie nicht benötigt werden. Rückzonen können durch Mehrwertabschöpfungen finanziert werden, die anderswo anfallen. Der Ball liegt nun bei den Kantonen, die Richtpläne anzupassen und diese Grundsätze umzusetzen. Mit RPG 2 kamen noch weitere Themen ins Spiel, etwa das Problem beim Bauen ausserhalb der Bauzone. Der Bundesrat hat dann nach der Vernehmlassung beschlossen, RPG 2 vorerst zu sistieren. Ich finde diesen Schritt richtig. Zuerst soll RPG 1 umgesetzt werden. Wir müssen Erfahrungen sammeln und erst dann die nächsten Schritte unternehmen.

**– In vielen Teilen der Schweiz sind Bauten ausserhalb der Bauzone ein Problem. Wie soll es in dieser Frage weitergehen?**

– Das kommt tatsächlich vor, denken wir an manche Rustici im Tessin, an typische Streusiedlungen und Weiler in ländlichen Kantonen. Das Problem ist vor allem, dass es keine einheitliche Praxis in den Kantonen gibt. Die Frage taucht vor allem bei Umnutzungen von Landwirtschaftshäusern und Bauernhöfen zu Wohnraum auf. Mehrere Bundesgerichtsentscheide haben solche Umnutzungen gestützt. Im

Endeffekt entspricht dies aber nicht dem Sinn der Raumplanung, nämlich einer klaren Ausscheidung von Bauzonen und Nicht-Bauzonen.

**– Sie sind Präsident der UREK des Nationalrates. Welches waren die wichtigsten Themen in den letzten Jahren?**

– In den letzten Jahren war vor allem die Energiepolitik dominierend, daneben die Raumplanung, aber auch die Umwelt, der Schutz der Biodiversität etc.

**– Mit Toni Brunner von der bürgerlichen Seite oder Jacqueline Badran von der linken sowie vielen anderen prominenten Namen ist die Kommission mit Schwergewichten besetzt. Sind die Debatten so nicht allzu stark ideologisch gefärbt?**

**» In der eidgenössischen Raumplanung haben vor allem die Kantone ein grosses Gewicht. Das halte ich durchaus für legitim.«**

– Politiker werden dann zu Schwergewichten, wenn sie einerseits sachpolitisch mit den Dossiers gut vertraut sind und wenn sie andererseits die Themen gut auf den Punkt bringen können. Wenn solche Schwergewichte in der Kommission Einsitz haben, ist dies gut für die Kommission. Es stimmt aber tatsächlich, dass die Diskussionen oft etwas zu ideologisch ablaufen.

**– Welche Player oder welche Interessengruppen nehmen besonders stark Einfluss in Bundesbern?**

– Nach der Bundesverfassung ist Raumplanung vor allem Sache der Kantone. In Bern vertreten die Kantone dementspre-

chend ihre Interessen, zum Beispiel über die kantonale Konferenz der Baudirektoren. Die Kantone wollen ihre Hoheit behalten. Zusätzliches Gewicht haben die Kantone über den Ständerat. Diesen Föderalismus finde ich durchaus richtig. Denn Appenzell hat ganz andere Fragestellungen in der Raumplanung als Zürich.

**– Manche Leute sagen, die Raumentwicklung werde vor allem durch die Wohnwünsche der Menschen bestimmt. Die einen wollen gerne zentral wohnen, andere lieber im Grünen. Ist dies eine unabänderliche Tatsache?**

– Es ist auf alle Fälle eine Tatsache, dass die Menschen nicht immer so wohnen wollen, wie es raumplanerisch ideal

wäre. Die Infrastruktur in den Agglomerationen, vorab beim Verkehr, stösst heute klar an ihre Grenzen. Wer aufs Land zieht, um seine Ruhe zu haben, verursacht Kosten, weil diese Räume mit Infrastruktur, Wasser- und Stromversorgung, Verkehr etc. erschlossen werden müssen. Im Sinne der Raumplanung wären hingegen kompakte Siedlungsräume optimal, um die Kosten für die Infrastruktur möglichst tief zu halten. Die Infrastruktur soll dort gebaut werden, wo die Menschen wohnen und arbeiten. Nun verhalten sich die Menschen aber meist nicht so, wie es die Planer gerne hätten. Das heisst: Nebst gesetzgeberischen Prinzipien der Raumplanung braucht es immer auch eine Sensibilisierung. Die Menschen müssen ein Bewusstsein dafür entwickeln, welche Kosten sie mit der Wohnortwahl und ihrem Lebensstil verursachen.

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





• **BIOGRAPHIE**  
**STEFAN MÜLLER-  
 ALTERMATT**

(\*1976) ist studierter Biologe (Dr. phil.), Gemeindepräsident von Herbetswil (SO) und Nationalrat der CVP. Seit 2015 präsidiert er die einflussreichen Kommissionen für Umwelt, Raumplanung und Energie UREK. Weiter ist er Präsident des Netzwerks Schweizer Pärke. Er ist verheiratet und hat vier Kinder. •

**– Bis jetzt baute man dort, wo die Verkehrsachsen gewachsen sind. Braucht es ein Umdenken?**

– Man muss sich sicher überlegen, neue Arbeitsplätze nicht immer nur an den bekannten zentralen Standorten in Zürich oder aus Steuergründen in Zug zu schaffen. Wenn die Verkehrsinfrastrukturen in den Agglomerationen überlastet sind, ist sehr wohl abzuwägen, in welche Richtung die Entwicklung steuern soll. Das heisst: Wir sollten diesem Trend zur Zentralisierung nicht mehr weiter das Wort reden. Der ländliche Raum sollte gefördert werden, letztlich braucht es aber auch den Goodwill von Firmen, ausserhalb der Zentren zu wachsen.

**– Viele Kantone und Gemeinden fürchten Verdichtung und Auszonung, weil sie mit politischem Widerstand rechnen. Gilt also bei der Verdichtung das Sankt-Florians-Prinzip?**

– Die abstrakten und übergeordneten Ziele der Raumplanung, nämlich Verdichtung, sind grundsätzlich sehr richtig. Nehmen wir ein Beispiel aus meinem Umfeld: Wenn ein Unternehmen die

Wahl hat, ein neues Logistikzentrum auf einer Industriebrache in der Bauzone zu realisieren oder auf der grünen Wiese mit neu eingezontem Land, entsteht ein enormer Druck in dieser Gemeinde. Niemand möchte die Schaffung neuer Arbeitsplätze gefährden. So gesehen ist es für die Gemeinden tatsächlich immer sehr schwierig, auch wirklich im Sinn der Raumplanung zu handeln. Genau deshalb gibt es ja ein Bundesgesetz zur Raumplanung: Damit man nicht nur Freiheiten und Spielräume der Gemeinden definiert, sondern auch die gemeinsame Verantwortung gegenüber unserem Land.

**– Verschiedene Instrumente der Raumplanung bedeuten einen Eingriff in die Eigentumsrechte – etwa mit der geplanten Mehrwertabschöpfung bei Einzonungen oder Massnahmen gegen die Hortung von Bauland. Wie stellen Sie sich als bürgerlicher Politiker dazu?**

– Gerade in meiner Rolle als Gemeindepräsident bin ich überzeugt, dass Eigentum grundsätzlich schützenswert ist. Nun kommt es aber vor, dass diese Interessen in Konflikt mit der Raumplanung kommen

können. Raumplanung heisst also immer, eine Güterabwägung vorzunehmen.

**– Nehmen wir ein konkretes Beispiel: Jemand besitzt durch Kauf oder Erbschaft Bauland, das er vorläufig nicht bebaut. Ist eine Bebauungspflicht für Sie legitim?**

– Nein, so explizit formuliert halte ich einen Eingriff in das Eigentumsrecht nicht für vertretbar. Als Gemeindepräsident sage ich aber: Kommt es zu einem Verkauf respektive einer Handänderung, ist es meines Erachtens legitim, eine Bebauungspflicht zu erlassen. Die Gemeinde gibt auf diesem Weg dem neuen Eigentümer die Spielregeln bekannt. Wenn die betreffende Parzelle für die Gemeinde aus raumplanerischer Sicht wertvoll ist, dann ist dieses Interesse gegenüber dem Eigentumsinteresse gleichwertig. •



**\*JÜRIG ZULLIGER**

Der Autor, lic. phil. I der Universität Zürich, arbeitet seit 1995 als Fachjournalist mit dem Schwerpunkt Immobilien.

# PROJEKT #10



**AbalImmo-Lösung**  
für Rgb immobilien gmbh  
umgesetzt und  
implementiert von  
Aandarta

« Wir schätzen die lösungsorientierte und  
zielgerichtete Zusammenarbeit mit Aandarta. »

Patrick Müller, Leiter Bewirtschaftung, Rgb immobilien gmbh, Schaffhausen

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

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

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

**Intelligent massgeschneidert.**

Mehr zu  
PROJEKT #10  
[aandarta.ch](http://aandarta.ch)



Ihr Vertriebspartner für  
**ABA IMMO**  
abacus business software

# Kein signifikanter Preisanstieg

Die Mietpreise sind in den letzten Jahren kaum gestiegen. Dies zeigen die neusten Ergebnisse der Volkszählung 2014 nach Massgabe der Quadratmeterpreise. Höhere absolute Mietzinse sind weitgehend mit dem Zuwachs an Wohnfläche zu erklären.

MIETPREISENTWICKLUNG						
Absolute Mietzinse und Quadratmeterpreise in CHF (Quelle: BFS)						
	2000	2003	2010	2012	2013	2014
<b>Durchschnittlicher Mietpreis Schweiz</b>	1059	1116	1284	1318	1332	1348
Zürich	1227	1271	1485	1525	1549	1554
Basel-Stadt	1004	1049	1241	1266	1252	1291
Bern	961	1023	1166	1200	1190	1211
Genf	1114	1142	1334	1398	1445	1444
<b>Quadratmeterpreis Schweiz</b>				15.90	16.00	16.20
Zentren				16.60	16.80	16.80
Suburbane Gemeinden				16.30	16.50	16.50
Periurbane Gemeinden				15.10	15.10	15.10
Ländliche Pendlergemeinden				13.40	13.40	13.40
Agrarische Gemeinden				11.00	10.80	10.80
Zürich				18.50	18.70	18.70
Basel-Stadt				16.90	17.00	17.40
Bern				14.70	14.60	14.70
Genf				18.70	19.10	19.00
Mietliegenschaften				16.00	16.10	16.20
Genossenschaftliegenschaften				14.00	14.70	15.00

Die Volkszählung 2014 offenbart leicht steigende absolute Mietzinse und stabile Quadratmeterpreise.

IVO CATHOMEN\*

**VORDERGRÜNDIGE PREISEXPLOSION.** Der flüchtige Blick auf die Ende Februar publizierten Zahlen des Bundesamtes für Statistik BFS aus der Volkszählung 2014 bestätigt: Die Mietkosten sind in den letzten Jahren geradezu «explodiert». Zwischen 2000 und 2014 ist der Mietpreis einer Schweizer Durchschnittswohnung von 1059 auf 1348 CHF gestiegen. Dies entspricht einem Zuwachs von nominal 27% – Argumente für Mieterschützer, aber nur die halbe Wahrheit. Denn 8% des Preisanstiegs entfallen auf die Teuerung. Es verbleibt somit rund 1% Preisanstieg pro Jahr. Zum Vergleich: Zwischen 2000 und 2014 stiegen die Löhne um real 27%.

Wenig überraschend ist, dass die Mietzinse in den urbanen und steuer-günstigen Kantonen am höchsten waren. Zürich, Schwyz, Nidwalden und Zug belegen die Spitzenplätze. Die Spanne zwischen dem günstigsten Wohnkanton Jura und Zug, dem teuersten Kanton, blieb zwischen 2000 und 2014 über alle Wohnungsgrössen etwa gleich. Im Jura waren die Wohnungen etwa halb so teuer wie im Kanton Zug. Der Preisunterschied lässt sich mit dem Einkommen der Bevölkerung, den Bodenpreisen, den Baupreisen und dem Ausbaustandard erklären.

**GÜNSTIGER WOHNRAUM AUSSERHALB DER ZENTREN.** Weiter relativiert werden die absoluten Mietzinse mit den Quadratmeterpreisen, die das BFS seit drei Jahren errechnet. Pro Quadratmeter kostete gemieteter Wohnraum in der Schweiz 2014 im Durchschnitt 16.20 CHF. Der Quadratmeterpreis entspricht etwa jenem einer 3-Zimmer-Wohnung. Die Preise kleiner Wohnungen waren mit 18.00 CHF (1-Zimmer-Wohnung) teurer als jene von 5-Zimmer-Wohnungen (15.60 CHF). Spitzenreiter waren Zürich (18.70 CHF), Genf (19.00 CHF) und Zug (19.80 CHF).

Wer in Zentren und suburbanen Gemeinden wohnen will, muss bereit sein, einen höheren Preis zu bezahlen. Mit 17.00 bzw. 16.60 CHF pro Quadratmeter und Monat liegen die Mieten von Mietwohnungen in Zentren leicht über dem erwähnten Durchschnitt von 16.20 CHF, periurbane Kommunen, ländliche Pendlergemeinden und agrarische Gemeinden mit 15.10, 13.80 bzw. 11.60 CHF deutlich darunter. Die Entfernung von den Zentren schlägt sich somit in einem starken Preisgefälle nieder. Dieses ist vor allem bei Kleinwohnungen grösser, was bedeutet, dass in den Zentren ein Nachfrageüberhang nach kleinen Wohnungen herrscht. Im Vergleich zu den

Vorjahren fällt auf, dass die Preise in den Zentren nur marginal stiegen. Je weiter entfernt von den Zentren, umso offensichtlicher wird ein umgekehrter Trend: In agrarischen Gemeinden sanken die Quadratmeterpreise sogar.

Der Preisanstieg von 2012 bis 2014 beläuft sich über die wichtigsten Gemeindetypen auf 0.30 bis 0.40 CHF pro Quadratmeter und Monat. In den periurbanen Gemeinden sind die Preise stabil, was teilweise mit der regen Bautätigkeit in diesen Siedlungsgebieten erklärt werden kann.

Damit zeigt sich, dass die Mietpreise nur vordergründig gestiegen sind. Einem durch steigenden Ausbaustandard bedingten Preisauftrieb stehen die leitzinsbedingten Mietpreissenkungen gegenüber. Dreht der Wind an den Kapitalmärkten und steigen die Zinsen, wird sich dies über kurz oder lang in den Statistiken niederschlagen.

**GERINGER MIETZINSVORTEIL VON GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN.** Interessant ist auch der Vergleich zwischen Mietwohnungen am freien Markt und Genossenschaftswohnungen. Je grösser die Wohnung, umso mehr gleichen sich die Quadratmeterpreise beider Segmente an. Für einen Quadratmeter Mietfläche in einer 4-Zimmer-Wohnung müssen durchschnittlich am freien Mietwohnungsmarkt 15.70 CHF pro Monat bezahlt werden, in Genossenschaftswohnungen 14.60 CHF. Zwischen 2012 und 2014 ist der Quadratmeterpreis über alle Wohnungsgrössen am freien Mietwohnungsmarkt von 16.00 CHF marginal auf 16.20 CHF pro Monat gestiegen. Bei 50 Quadratmetern ergibt dies gerade einmal 120 CHF mehr pro Jahr. Bei den Genossenschaftswohnungen ist der Anstieg dagegen signifikant. Sie legten von durchschnittlich 14.00 CHF auf 15.00 CHF zu. Das sind für die besagte Wohnungsgrösse 600 CHF innert zweier Jahre.



\*IVO CATHOMEN

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

**ZÜRICH**

**BUNDESGERICHT GIBT VCS RECHT**

Die Gemeinde Spreitenbach muss den Gestaltungsplan und die Umweltverträglichkeitsprüfung für das Bauvorhaben Tivoli-Garten der Migros-Genossenschaft Aare neu auflegen. Dies hat das Bundesgericht entschieden und damit einen jahrelangen Rechtsstreit beendet. In direkter Nachbarschaft zum grössten Einkaufszentrum der Schweiz, dem Shoppi Tivoli, sollen ein Fachmarkt und rund 420 Wohnungen entstehen. Das Bundesgericht gibt dem Verkehrsclub der

Schweiz VCS recht, der verlangte, die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für das Projekt auf die gesamte Anlage auszudehnen, die aus den Einkaufszentren Tivoli, Shoppi und Limmatpark besteht.

**BERN**

**ABSTIMMUNG ÜBER INNOVATIONSPARK**

Ein 4800 m<sup>2</sup> grosses Terrain in der Nähe des Bahnhofs Biel will die Stadtregierung den Betreibern des Schweizerischen Innovationsparks im Baurecht abgeben. Ausserdem wird die Stadt Biel das Projekt mit einer Bürgerschaft

von 10 Mio. CHF unterstützen. Am 3. April stimmt die Bieler Stimmbevölkerung über das Vorhaben ab.

**ST. GALLEN**

**KANTON SOLL SPITALBAUTEN ABGEBEN**

Obwohl seit 2003 die Spitalverbunde im Kanton St. Gallen selbstständige öffentlich-rechtliche Anstalten sind, gehören die Spitalgebäude immer noch dem Kanton. Nun will die Regierung diese Immobilien an die Spitalverbunde abgeben. Nur mit einer Übertragung könnten die Spitalverbunde flexibel auf Veränderungen im Gesund-

heitswesen reagieren, heisst es in einer Mitteilung des Kantons. Falls der Kantonsrat zustimmt, wechseln auf den 1. Januar 2017 insgesamt 103 Gebäude samt Boden im Wert von 318 Mio. CHF den Besitzer. Geld fliesst bei dieser Transaktion nicht. Es handelt sich um eine Sacheinlage, bei der das Eigenkapital der Spitalverbunde erhöht wird.



«W&W schafft Mehrwerte,  
die wir an unsere Kunden  
weitergeben.»

**Dieter Furrer** Mitglied der Geschäftsleitung  
Gfeller Treuhand & Verwaltungs AG – Dübendorf



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



## *Immobilien & IT begeistert? Wir suchen dich!*

### REAL ESTATE SOFTWARE ACCOUNT MANAGER (M/W) 100%

Als **Marktführer der Immobiliensoftware** mit Sitz in Fribourg und Sursee entwickelt und vermarktet die IMMOMIG AG die innovative Gesamtlösung Immomig®, die zu allen Immobilienprofis passt – unabhängig von der Objektanzahl, der Grösse oder der Struktur der Firma.

Nehmen Sie ab sofort am weiteren Wachstum unserer Kundschaft und unserer Firma teil. Als erfolgreiche Firma sucht die IMMOMIG AG **ab sofort oder nach Vereinbarung** als Ergänzung des Teams **in Sursee (Luzern)** eine dynamische Person, die Kunden- und Ergebnisorientiert, zuverlässig und kommunikationsstark in Schweizerdeutsch sowie Deutsch ist:

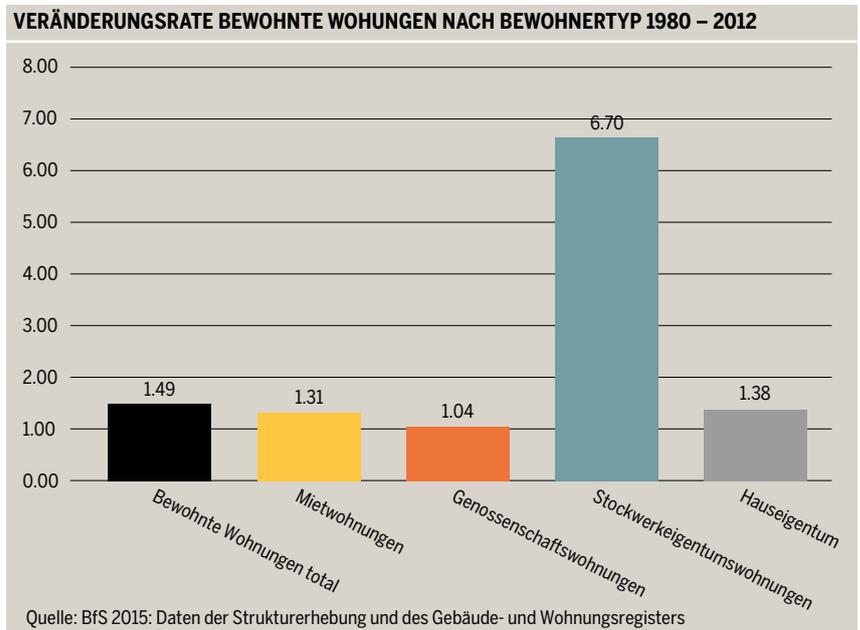
- Akquise von potentiellen Kunden im KMU-Segment
- Langfristige Betreuung und Beratung von Kunden
- Beratungen und Verkauf der Software
- Erfassung und Bearbeitung von Offerten
- Arbeitsregion: Ganze Deutschschweiz



**Mehr Infos unter [www.immomigsa.ch/jobs](http://www.immomigsa.ch/jobs)**

# Kooperation mit Eigentümern

Planungen in bestehenden Eigentümerstrukturen sind eine anspruchsvolle Aufgabe. Für die Gemeinden sind Privateigentümer wichtige Akteure in der Quartierentwicklung. Eine aktuelle Studie des IRAP Instituts für Raumentwicklung zeigt, wie die Zusammenarbeit aussehen sollte.



Die Grafik zeigt, wie stark die Nachfrage nach Stockwerkeigentum in den letzten 30 Jahren gestiegen ist.

**RAIMUND KEMPER & JOACHIM SCHÖFFEL\*** •.....  
**STOCKWERKEIGENTUM IN GEMEINDEN.** Das Stockwerkeigentum erfreut sich auch fünfzig Jahre nach seiner Einführung 1965 unveränderter Beliebtheit. Ein günstiges Zinsumfeld, eine attraktive Form des Eigenheims für Personen mit kleinerem Budget, veränderte Haushaltsstrukturen (mehr Ein-Personen-Haushalte und Paare ohne Kinder), die zunehmende Bodenknappheit, aber auch der gestiegene Wohlstand tragen dazu bei.

Gleichzeitig wächst der Sanierungsbedarf im Stockwerkeigentum. Damit steht eine grosse Bewährungsprobe beim in den achtziger Jahren erstellten Stockwerkeigentum an. Doch erforderliche Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen scheitern häufig an den notwendigen Massnahmenbeschlüssen der Stockwerkeigentümer.

Auch sehen sich Städte und Gemeinden mit den Herausforderungen der Siedlungsentwicklung nach innen, der städtebaulichen Aufwertung von Quartieren oder der Anpassung von Liegenschaften an heutige Wohnbedürfnisse konfrontiert. Hier sind Privateigentümer für kommunale Baubehörden wichtige Akteure einer kooperativen Planung. Denn häufig sind Neuparzellierungen und Ersatzneubauteile notwendig. Das erfordert entsprechen-

de Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und den Eigentümern, die sich – trotz Investitionsanreizen seitens der Gemeinde – bei einer Vielzahl an Eigentümern als schwierig erweisen können. Es besteht die Gefahr, dass sich Aufwertungs- und Entwicklungsmassnahmen, die einstimmige Beschlüsse mehrerer Stockwerkeigentümer erfordern, kaum realisieren lassen.

**BESONDERHEITEN DES STOCKWERKEIGENTUMS.** Stockwerkeigentum ist eine besondere Form des Miteigentums. Jedem Stockwerkeigentümer stehen eine bestimmte Quote am Gemeinschaftseigentum (gemeinschaftliche Teile wie Land, Gebäudehülle und Haustechnik) sowie das Sonderrecht an seiner Wohnung zu. Entscheidungen, die sich auf das Gemeinschaftseigentum beziehen, sind von der Stockwerkeigentümergeinschaft zu treffen. Für die genannten Herausforderungen in der Quartierentwicklung sind zwei Faktoren entscheidend.

**BESCHLUSSFASSUNGEN IN STOCKWERKEIGENTÜMERMGEINSCHAFTEN.** Notwendige Beschlüsse zu Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen oder zu baulichen Erneuerungsmassnahmen werden häufig verzögert, gar nicht oder mit einer zu wenig langfristigen Ausrichtung ge-

fasst. Gründe sind fehlende Informationen für strategische Entscheidungen, persönliche Konflikte und divergierende Interessen innerhalb von Stockwerkeigentümergeinschaften sowie schlechte finanzielle Voraussetzungen zur Durchführung umfassender Massnahmen. Je grösser die Anzahl an Stockwerkeigentümern einer Liegenschaft ist, desto grösser ist das Risikopotenzial.

**ADRESSAT UND ANSPRECHPARTNER.** Bei Liegenschaften im Stockwerkeigentum fehlt nach aussen – verglichen mit Liegenschaften im Alleineigentum – ein entscheidungsberechtigter Eigentümer, der als Ansprechpartner eine einheitliche Strategie gegenüber der Stockwerkeigentümergeinschaft vertritt und als Adressat auf Impulse von aussen (Informationen, Anreize, Vorgaben) reagiert. Andere Eigentümer oder Gemeinden müssen unter Umständen mit allen Stockwerkeigentümern betroffener Liegenschaften individuell verhandeln, um Verträge abzuschliessen.

**WAS KANN GETAN WERDEN.** Mit welchen Strategien können Gemeinden dazu beitragen, dass notwendige Massnahmenbeschlüsse durch die Stockwerkeigentümer gefasst werden? Wie können geplante städtebauliche Strategien mit mehreren Eigentümer-



tätssicherung im Stockwerkeigentum. Mit diesen Werkzeugen können Qualitätsziele, die auf ein möglichst konfliktfreies nachbarschaftliches Zusammenleben der Bewohnerschaft im Aussenraum hinwirken, definiert werden.

Werkzeuge im Bereich Kooperation zielen auf eine hohe Übereinstimmung der Interessen- und Einflussbereiche von Gemeinde und Stockwerkeigentümergeinschaften ab. Mit dem an den Ansatz der Gebietssanierung im Kanton Zürich (§§ 186 ff. Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich) anknüpfenden Werkzeug «Gebietsentwicklungsverfahren» etwa fördert die Gemeinde Kooperationen zwischen Eigentümern, die aus privatem Antrieb nicht zustande kämen. Durch das Werkzeug der «Übernahme von Stockwerkeigentumsteilen», beispielsweise in Kooperation mit einem gemeinnützigen Wohnbauträger, kann die beim Stockwerkeigentum häufig konfliktreiche Verbindung von Nutzungseigentum (Wohnung) und Gemeinschaftseigentum (Wohnumfeld, Fassade etc.) nach dem Modell des Kleinen Wohneigentums (Dürr 2013) aufgelöst werden. Mit dem Werkzeug «Anschubleistungen» kann die Gemeinde Anreize schaffen, beispielsweise durch eigene Leuchtturmprojekte wie Begegnungsorte oder planerische Vorleistungen wie Ausnützungsvorteile.

Weiter kann die Gemeinde ihre Stockwerkeigentümer durch «Sensibilisieren und Informieren» sowie die «Vermittlung von Beratungsangeboten und Finanzierungsquellen» unterstützen. Auch kann sie durch das Heranziehen oder die Vermittlung professioneller Beratung die Auswahl geschulter Liegenschaftsverwaltungen unterstützen.

**FAZIT.** Die Werkzeuge bieten den Gemeinden, in Kooperation mit Stockwerkeigentümern, eine städtebauliche Aufwertung der Quartiere und eine Siedlungsentwicklung nach innen. So wie Stockwerkeigen-

schaften realisiert werden, wenn es sich widersprechende Interessen gibt? Die Sicherung und Entwicklung der Gestalt- und Nutzungsqualität von Gebäuden und Wohnumfeld, der Aufenthalts- und der Lebensqualität in Quartieren, die Attraktivität von Quartieren, aber auch die Wertentwicklung von Immobilien hängen auch davon ab, inwieweit passende Antworten auf diese Fragen gefunden werden.

**WERKZEUGE FÜR DIE KOOPERATION MIT STOCKWERKEIGENTÜMERN.** Den Planungsakteuren in Gemeinden steht ein Werkzeugkasten zur Verfügung, der in Kooperation mit Stockwerkeigentümergeinschaften die Realisierung von Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen möglich macht.

Im Bereich der Planung fördert die Gemeinde mit den Werkzeugen «Nebenbestimmungen zu Bewilligungsverfahren» und «Sondernutzungsplanung» die Quali-

tum fünfzig Jahre nach seiner Einführung vor einer Bewährungsprobe steht, müssen sich auch die Werkzeuge in der Praxis noch bewähren. Das IRAP Institut für Raumentwicklung bietet Gemeinden Beratung und Unterstützung bei der Erarbeitung von Strategien zur Anwendung der Werkzeuge. ●

Quellen:

Dürr, D. (2013): Privatrechtliche Lösungsansätze zum Stockwerkeigentum. Unveröffentlichtes Dokument. Zürich.

Kanton Zürich: Planungs- und Baugesetz vom 01.04.1976. Stand am 01.7.2014.

Kemper, R. (2015): Zukunft Stockwerkeigentum – Werkzeuge für Gemeinden. Rapperswil.

#### ZUKUNFT STOCKWERKEIGENTUM – WERKZEUGE FÜR GEMEINDEN



Das Stockwerkeigentum als besondere Form des Miteigentums stellt eine wachsende Herausforderung für Gemeinden dar. Veränderte Wohnbedürfnisse und die Anforderungen der Siedlungsentwicklung erfordern neue Anpassungsstrategien. Eine kürzlich abgeschlossene Studie des IRAP Instituts für Raumentwicklung an der Hochschule für Technik Rap-

perswil beleuchtet die Herausforderungen für Gemeinden und zeigt Lösungen anhand von Werkzeugen und Anwendungsempfehlungen auf. Raimund Kemper (2015): Zukunft Stockwerkeigentum – Werkzeuge für Gemeinden. Hochschule für Technik Rapperswil, ISBN 978-3-9524450-1-3, Broschiert: 99 Seiten, 23 Abb. farbig, Format: 21 x 14,8 cm. Das Buch kann bezogen werden bei: Raimund Kemper, HSR Hochschule für Technik Rapperswil – IRAP Institut für Raumentwicklung, Oberseestrasse 10, CH-8640 Rapperswil, www.irap.ch



#### \*RAIMUND KEMPER

Der Autor ist Geschäftsführer des Kompetenzzentrums Wohnumfeld an der Hochschule für Technik Rapperswil.



#### \*JOACHIM SCHÖFFEL

Der Autor ist Professor an der Hochschule für Technik Rapperswil und Leiter des Kompetenzzentrums Wohnumfeld.

**arnold systems**

bedachungssysteme olten 062/2968181



Swiss Quality



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



# Klumpenrisiken vermeiden

Schweizer Pensionskassen investieren 17,1% ihres Vermögens in Immobilien\*. Während regionalen Diversifikationen grosse Beachtung geschenkt wird, weist die Gesamtkategorie Immobilien einen deutlichen «Home-Bias» und damit ein Klumpenrisiko auf.

## UNGENUTZTE DIVERSIFIKATION

Schweizer Pensionskassen nutzen Quote für Immobilien im Ausland zurückhaltend



Die Abbildung zeigt, dass die Pensionskassen bis 2007 ihren Anteil an Immobilien im Ausland bis auf rund 12% ausbauten. Die anschliessend rückläufige Quote ist auf die US-Immobilienkrise zurückzuführen, welche auch einen negativen Einfluss auf die Immobilienpreise in mehreren europäischen Ländern hatte (nicht aber auf den Schweizer Immobilienmarkt). Infolgedessen sind Pensionskassen vorsichtiger mit Investitionen in ausländische Immobilien geworden.

BEATRICE STADLER\*

**SINKENDE RENDITEPERSPEKTIVE FÜR SCHWEIZER IMMOBILIEN.** Maximal ein Drittel der gesamten Immobilienquote darf gemäss BVV2 Art. 55 c. in Auslandimmobilien investiert werden (Abbildung, schwarze Linie). Diesen Spielraum nutzen die Pensionskassen nicht annähernd aus: Basierend auf den im Rahmen des Risiko-Check-up erhobenen Daten entfallen rund 89% des Immobilienportfolios auf Schweizer Immobilien (in direktem und indirektem Besitz), wobei sich die Quote der Immobilien im Ausland in den vergangenen Jahren zwischen 0% und 12,0% bewegte.

Zu Beginn der neunziger Jahre erlitten vor allem Wohnliegenschaften einen grossen Preiseinbruch, die Preise der Geschäftliegenschaften wurden in geringerem Umfang in Mitleidenschaft gezogen. Da die Immobilienportfolios der meisten Pensionskassen ein erhöhtes Engagement in Wohnimmobilien aufwiesen, waren sie von der Krise stark betroffen. In den vergangenen Jahren sind aufgrund der tiefen Hypothekarzinsen,

der anhaltenden Zuwanderung und des tiefzinsbedingten Anlagenotstands die Preise im Segment Wohnen stark angestiegen. Nach der restriktiveren Vergabe von Hypotheken und der angenommenen Zweitwohnungsinitiative wurde das Preiswachstum erneut gedämpft und lässt daher eine weiche Landung erwarten. Somit dürfte die Renditeperspekti-

» Investitionen in ausländische Immobilien verschaffen eine sinnvolle Diversifikation und mindern das Klumpenrisiko.«

ve für Immobilien in der Schweiz abnehmen, was für eine vermehrte Investition in ausländische Immobilien spricht, da dort die Renditeerwartungen nach wie vor höher sind als im heimischen Markt.

## NACHFRAGEÜBERHANG NACH SCHWEIZER IMMOBILIEN.

Neben den Immobilien zählen Obligationen und Aktien zu den Anlagekategorien, in die Schweizer Pensionskassen schwerpunktmässig investieren. Allerdings scheint es den Pensionskassen leichter zu fallen, die Aktien- und Obligationenportfolios mit Anlagen im Ausland zu diversifizieren als diejenigen der Immobilien. Aufgrund des anhaltenden Tiefzinsumfelds haben Pensionskassen in den vergangenen Jahren gemäss der Risiko-Check-up-Studie 2014 begonnen, ihre Immobilienbestände weiter auszubauen. Eine Erhöhung des Anteils der Immobilien Schweiz ist jedoch aufgrund des grossen Nachfrageüberhangs erschwert: Die meisten Anlagestiftungen im Bereich Immobilien Schweiz sind seit mehreren Jahren geschlossen oder nur selten und mit relativ tiefen Anlagevolumina für Neuzeichnungen geöffnet. Im Gegensatz zu den Anlagestiftungen sind Immobilienfonds täglich handelbar. Allerdings hat der durchschnittlich gewichtete Aufschlag (Agio) von Schweizer Immobilienfonds 2015 Höchststände von über 30% erreicht. Der Wert per Ende November von 23% liegt weiterhin deutlich über dem längerfristigen Durchschnitt von rund 13% und spricht daher eher nicht für einen weiteren Aufbau des Engagements in Schweizer Immobilienfonds.

## HERAUSFORDERUNGEN VON IMMOBILIENINVESTITIONEN IM AUSLAND.

Im Gegensatz zur Schweiz erfolgen Immobilieninvestitionen im Ausland überwiegend in kommerzielle Liegenschaften. Obwohl dadurch die Konjunktursensitivität des Portfolios steigt, bietet eine ausländische Umsetzung entsprechend einen Diversifikationsbeitrag im Hinblick auf die Nutzungsart, da die meisten Schweizer Pensionskassen schwergewichtig in Wohnimmobilien investiert haben. Zusätzlich können ausländische Immobilien ein bestehendes auf die Schweiz fokussiertes Portfolio auch hinsichtlich der Wirtschaftsräume diversifizieren, sodass die Rendite nicht nur vom schweizerischen Konjunkturzyklus abhängt, sondern auch von einem wirtschaftlichen Aufschwung in einer anderen Regi-

on profitiert. Hemmend wirken hingegen folgende Faktoren, die von den Pensionskassen im Rahmen der Risiko-Check-up-Studie 2014 aufgezählt wurden:

**Fehlende Transparenz:** Der Immobilien-dienstleister Jones Lang LaSalle (JLL) hat 1999 einen globalen Immobilien-Transparenz-Index lanciert, der die Transparenz von kommerziellen Immobilienmärkten weltweit einstuft. Der Index kann bei der Einschätzung der wesentlichen Unterschiede der Märkte als unterstützender Faktor beigezogen werden.

**Kosten der externen Vermögensverwaltung:** Im Vergleich zu klassischen Anlagen in Aktien und Obligationen handelt es sich bei Immobilien um eine teure Anlagekategorie. Die Vermögensverwaltungskosten sind daher ins Verhält-

nis zur Rendite zu setzen und liegen im Ermessen der Kassenverantwortlichen. Grundsätzlich fallen die eigenen Aufwendungen für Direktinvestitionen höher aus als für indirekte Fondslösungen.

**Fremdwährungsrisiken:** In Anbetracht des starken Schweizer Franken ist heute eine Investition in Auslandsimmobilien attraktiv. Die Wechselkursvolatilität ist jedoch deutlich angestiegen. Wird das Währungsrisiko nicht innerhalb der Umsetzung abgesichert, kommt bei einer individuellen Absicherung erschwerend hinzu, dass die genaue Währungsallokation bekannt sein muss. Zudem mindern die Kosten für die Währungsabsicherung die Rendite.

Unter Berücksichtigung dieser Herausforderungen und in Abhängigkeit der kassenspezifischen Risikobereitschaft

bietet eine Investition in ausländische Immobilien eine prüfungswerte Anlagekategorie, insbesondere aufgrund der Diversifikation nach mehreren Wirtschaftsräumen und nach Nutzungsarten. ●

#### UNTERNEHMEN

Die Complementa Investment-Controlling AG wurde 1984 als erster Investment-Controller und unabhängiger Performance-Measurer der Schweiz gegründet. Die Dienstleistungen umfassen konsolidiertes Performance-Reporting, Buchhaltung, Investment-Consulting und -Controlling. Heute zählt die Complementa-Gruppe rund 130 Mitarbeiter und hat neben ihren Hauptsitzen in St. Gallen und Zürich (CH) ebenfalls Niederlassungen in Frankfurt (D) und Vaduz (FL). Die Tochterfirma Allocare AG mit Sitz in Altishofen (CH) gilt als führende Herstellerin der Asset Management-Software Allocare AMS.



**\*BEATRICE STADLER**

Die Autorin ist Mitarbeiterin im Bereich Investment-Controlling bei Complementa.

## Unsere beiden Immobilien-Softwarelösungen «Hausdata» und «Rimo» überzeugen.

Nicht nur wir sind von unseren beiden innovativen Lösungen begeistert, sondern auch unsere vielen oft langjährigen Kunden. Dies ist für uns einerseits Bestätigung unserer Arbeit, zugleich aber auch Verpflichtung und Ansporn, uns stetig zu verbessern. Darum investieren wir laufend in die Weiterentwicklung unserer beiden Immobilien-Softwarelösungen.

Nedelko Gacarin, Schulung & Support, Mitglied der GL eXtenso IT-Services AG

eXtenso

eXtenso IT-Services AG

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

**SCHWEIZ**

**LEICHTER ANSTIEG DER WOHNUNGSLEERSTÄNDE**

Am 1. Juni 2015 standen in der Schweiz gut 51 000 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von 1,19% entspricht. Nach einer Erhebung des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO hatten die Kantone Jura, Solothurn, Glarus und Wallis mit über 2% die höchsten Leerstandsquoten. Gesamtschweizerisch wurde eine leichte Zunahme der Insertionszeiten verzeichnet. Der Anstieg bei den neu erstellten Wohnungen lag deutlich unter dem Durchschnitt, was auf eine weiterhin gute Absorption der Neubauten hinweist.

um 0,7%. Dies meldet Immoscout24, die den Index zusammen mit dem Immobilien-Beratungsunternehmen IAZI errechnet. Der IAZI-Index bildet nicht die effektiven Verkaufspreise ab, sondern beruht auf den Immobilien-Angebotspreisen. Damit veranschaulicht er mehr die Erwartungshaltung der Verkäufer als die tatsächliche Preisentwicklung.



**ANGEBOTSPREISE FÜR WOHNEIGENTUM STEIGEN WIEDER**

Die Angebotspreise für Wohneigentum in der Schweiz sind zu Jahresbeginn wieder gestiegen. Nach einer Phase der Stagnation legten die Preise für Einfamilienhäuser laut IAZI-Index um 1,3% zu, bei Eigentumswohnungen

**ANGEBOTSMIETEN LEICHT GESTIEGEN**

Im Januar 2016 sind die Angebotsmieten in der Schweiz um 0,18% gestiegen. Das bedeutet im Vergleich zum Vorjahresmonat einen Anstieg um 0,88%. Die grösste Veränderung im Monatsvergleich verzeichnete der Kanton St. Gallen, dort stiegen die

Mieten um 0,72%. Zu diesem Ergebnis kommt der Homegate-Angebotsindex, der vom Immobilienmarktplatz 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.

**UMSATZRÜCKGANG IM DETAILHANDEL**

Das Jahr 2015 bescherte dem stationären Detailhandel in der Schweiz den grössten Umsatzrückgang in der jüngeren Detailhandels-geschichte. Nach Berechnungen von BAK Basel machten die Detaillisten über 2 Mrd. CHF weniger Umsatz als 2014. Ausschlaggebend für den Rückgang seien ein Nachfragerückgang nach der Frankenaufwertung und deutliche Preissenkungen gewesen. Die Auswirkungen der Mindestkursaufhebung werden nach Ansicht von BAK Basel auch 2016 noch spürbar sein. Die Ökonomen rechnen für 2016 mit einem weiteren Minus bei den nominalen Umsätzen (-0,4%).

Neuerungen erstmals der Öffentlichkeit präsentiert werden. Die Lancierung erfolgt am 1. Januar 2017.

**RICS AKKREDITIERT 15 NEUMITGLIEDER**



Der Swiss Chapter der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS Switzerland) hat 15 Fachpersonen aus der Immobilienwirtschaft zu Members ernannt. Es sind dies: Nicole Weber, CBRE; Lucie Esquerre, CBRE; Alexandra Kovacs, CBRE; Renaud Vincendon, CBRE; Karin Voigt, Wincasa; Nathalie Ravasio-Felice, Coop; Matthias Bleicher, AFIAA Swiss Foundation; Thomas Engel, Eberle Nafag AG Immobilien; Stefan Dürig, Post Immobilien und Management Services; Michael Zilkens, SBB Immobilien; Alain Baumgartner, Swiss Life REIM; Marc Lyon, Swiss Prime Site; Sandro Beffa, UBS; Chaland Aubin, Colliers International; Casper Studer, Engel & Völkers.

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

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

**HIC**  
 HECHT IMMO CONSULT AG

**MINERGIE ÜBERARBEITET STANDARDS**



Der Verein Minergie hat die Überarbeitung der Gebäudestandards Minergie, Minergie-P und Minergie-A an die Hand genommen. Anlässlich der Mitgliederversammlung vom 16. Juni 2016 sollen die

**UNSICHERE NACHFOLGEREGELUNG VON KMU**

Aktuell stehen in der Schweiz 71 447 KMU vor einer offenen Nachfolgeregelung, wie der Wirtschaftsinformationsdienst Bisnode D&B mitgeteilt hat. Dies entspricht einem Anteil von 14% aller KMU. Damit sind in den nächsten 5 Jahren rund 320 000 Arbeitsplätze von der Nachfolge der Unternehmensführung betroffen. Besonders viele Angestellte arbeiten in Unternehmens- und Steuerberatungen (32 000 Mitarbeiter), im Grosshandel

(30 000 Mitarbeiter), in Handwerksbetrieben (29 000 Mitarbeiter) sowie im Einzelhandel (26 000 Mitarbeiter). Weil erfahrungsgemäss rund 30% der Betriebe nicht an einen Nachfolger übertragen werden können, gehen voraussichtlich 95 000 Stellen verloren.

## PENSIONÄRE TREIBEN WOHNUNGSNACHFRAGE

Bis 2020 wird in der Schweiz jede fünfte Person über 65 Jahre alt sein, bis 2030 sogar jede vierte. Damit werden Pensionierte die Nachfrage nach Wohnen stärker prägen als bisher. In diesem Zusammenhang hat die Hochschule Luzern untersucht, wie gut die Schweizer Immobilienwirtschaft auf die steigende Nachfrage nach Wohnungen für Menschen im Pensionsalter vorbereitet ist. Unge- nügend, lautet das Fazit der Studie. Denn es bestehen kaum Strategien, wie man dem demografischen Wandel begegnen will. Und die wenigen Aktivitäten konzentrieren sich auf Produkte für «Wohnen mit Betreuung und Pflege».

## IMMOWELT STARTET TV-KAMPAGNE

Das Immobilienportal Immo- welt.ch will in diesem Jahr seine Reichweite und die Zahl der Inserate mit einer TV-Kampagne erhöhen. Seit Anfang Februar wird der TV-Spot auf bekannten Sendern wie 3+, 4+, RTL II und Pro 7 ausgestrahlt.



## MONEYPARK LANCIERT RISIKOINDEX

Die Temperatur am Schweizer Immobilienmarkt wird von zahlreichen Indizes gemessen. Neu zählt der vom Finanzdienstleister Money- park ermittelte Real Estate Risk Index RERI dazu. Der Index bewertet den Immobilien- und Hypothekarmarkt quartalsweise anhand von sechs Subindizes und hat eine Bandbreite von 1 bis 6 Punkten, wobei eine steigende Indexzahl auf wachsende Risiken auf dem Markt hinweist. Im 4. Quartal 2015 kam der RERI bei 3,3 Index- punkten zu liegen, wie Money- park mitteilt. Dies deutet auf einen stabilen, wenn auch herausfordernden Markt hin.

## DEUTSCHLAND

## CSA REAL ESTATE GERMANY NIMMT 50 MIO. CHF AUF



Die CSA Real Estate Germany, eine Anlagegruppe der Credit Suisse Anlagengruppe, plant eine weitere Kapitalerhöhung. Angestrebt werde ein Volumen von rund 50 Mio. CHF, teilte Credit Suisse mit. Die Anlagegruppe CSA RE Germany ist auf Investitionen in deutsche Geschäftsliegenschaften fokussiert. Das neue Kapital soll in den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios investiert werden. Mitte Januar hatte die Anlagegruppe in Berlin-Mitte die historische Liegenschaft Haus Friedrich- stadt erworben.



**schweizerische  
fachprüfungskommission  
der immobilienwirtschaft**

## Inserat/Ausschreibung

### Höhere Fachprüfung Immobilitreuhand 2016

Im August 2016 wird die Höhere Fachprüfung für Immobilitreuhänderinnen und Immobilitreuhänder durchgeführt. Die Prüfung erfolgt gemäss der Prüfungsordnung vom 7. Januar 2016 und der Wegleitung vom 29. Januar 2016.

<b>Daten</b>	23. – 25. August 2016 (schriftlicher Teil) 29. August – 02. September 2016 (mündlicher Teil)
<b>Prüfungsort</b>	Priora Business Center, Kloten ZH
<b>Prüfungsgebühr</b>	CHF 3 200.–
<b>Anmeldeschluss</b>	18. März 2016 (Poststempel)

Die ausführlichen Dokumentationen wie Prüfungsordnung, Wegleitung zur Anmeldung können auf der Homepage herunter geladen werden.

**Die Anmeldung zur HFP Immobilitreuhand erfolgt über den Anmelde- link auf unserer Homepage:** <http://www.sfpk.ch/pruefungen/treuhand.html>

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



**commission suisse  
des examens  
de l'économie immobilière**

## Publication / Annonce

### L'examen professionnel supérieur d'administratrice/administrateur de biens immobiliers 2016

L'examen professionnel supérieur d'administratrice/administrateur de biens immobiliers aura lieu en août 2016. L'examen se déroule conformément au règlement d'examen du 7 janvier 2016 et aux directives du 29 janvier 2016.

<b>Dates</b>	23 – 25 août 2016 (partie écrite) 29 août – 02 septembre 2016 (partie orale)
<b>Lieu de l'examen</b>	Lausanne
<b>Taxe d'examen</b>	CHF 3 200.–
<b>Clôture des inscriptions</b>	Vendredi 18 mars 2016 (timbre postal)

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

### Nouveau : inscription en ligne

<http://www.sfpk.ch/fr/examens/administration-de-biens-immobiliers.html>

ou commandés à l'adresse suivante :  
Commission suisse des examens  
de l'économie immobilière (CSEEI)  
Avenue Mon-Repos 14  
1005 Lausanne  
Tél. 021 331 20 99  
E-Mail [info@cseei.ch](mailto:info@cseei.ch)



**commissione  
d'esame professionale  
dell'economia immobiliare svizzera**

## Inserzione / pubblicazione

### Esame professionale superiore per Fiduciari immobiliari 2016

Nel mese di agosto 2016 si terrà l'esame professionale superiore per Fiduciari immobiliari. L'esame avviene secondo il Regolamento il 7 gennaio 2016 e le Direttive emanate il 29 gennaio 2016.

<b>Date dell'esame</b>	23 – 25 agosto 2016 (scritto) 29 agosto – 02 settembre 2016 (orale)
<b>Luogo dell'esame</b>	Monte Ceneri
<b>Tassa d'esame</b>	CHF 3 200.–
<b>Termine d'iscrizione</b>	Venerdì 18 marzo 2016 (timbro postale)

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

Oppure può essere ordinato presso:  
Segretariato CEPSEI  
Via Beltramina 19b  
6900 Lugano  
Tel. & Fax. 091 971 00 97  
E-Mail [info@cepsei.ch](mailto:info@cepsei.ch)

## CORESTATE PLANT WOHNHEIM IN BERLIN

Die Corestate Capital Group erwirbt ein Grundstück im Ortsteil Wedding des Berliner Bezirks Mitte. Der Immobilieninvestor plant dort eine Projektentwicklung im Bereich studentisches Wohnen. In einem siebengeschossigen Gebäude sollen rund 160 Wohneinheiten, zahlreiche «Community Spaces» und öffentliche Bereiche entstehen. Zudem sind knapp 600 m<sup>2</sup> Retailfläche vorgesehen. Das Projekt werde «über eine anspruchsvolle Architektur sowie grosse Dachterrassen

mit Blick auf die nahegelegenen Parks verfügen», teilte Corestate mit.



## VONOVIA SCHEITERT MIT ÜBERNAHME

Das Übernahmeangebot von Vonovia an die Aktionäre der Deutsche Wohnen ist gescheitert. Auf einer ausserordentlichen Hauptver-

sammlung von Vonovia am 30. November 2015 erteilten rund 78% der Vonovia-Aktionäre den Auftrag, den Aktionären der Deutschen Wohnen ein Übernahmeangebot zu unterbreiten. Der Vonovia wurden bis zum 10. Februar 2016 jedoch nur rund 30% der Deutschen-Wohnen-Aktien angedient, damit wurde die Mindestannahmeschwelle von 50% zur Übernahme der Deutschen Wohnen nicht erreicht.

## UNTERNEHMEN

### SFPI-GEWINN DEUTLICH GESTIEGEN

Die Swiss Finance & Property Investment AG SFPI hat das Geschäftsjahr 2015 nach vorläufigen Zahlen mit einem Reingewinn (exkl. Bewertungseffekte) von 13 Mio. CHF abgeschlossen, nach 10 Mio. im Vorjahr. Der Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern EBIT lag im Geschäftsjahr 2015 bei 31 (Vorjahr: 16,5) Mio. CHF und der Reingewinn bei 22,7 (10,5) Mio. CHF. Die Zunahme des EBIT und des Reingewinns sei durch Neubewertungs- und Verkaufserfolge begünstigt worden, teilte SFPI mit.



### SWISSCANTO-PORTFOLIO NEU VERGEBEN

Die Zürcher Kantonalbank hat die Bewirtschaftungsmandate für die Immobilienanlageprodukte der Swisscanto neu vergeben.

Die Immobiliendienstleister Wincasa und Privera gehören zu den Gewinnern der Ausschreibung. Wie Privera mitteilt, sei es aufgrund eines Geschäftsmodellwechsels bei den Immobilienanlageprodukten der Swisscanto zu einer Neuausschreibung des gesamten Immobilienportfolios, das in zwölf Lose aufgeteilt wurde, gekommen. Privera erhielt den Zuschlag für drei Lose. Wincasa dagegen wurde erstmals von der Zürcher Kantonalbank beauftragt.

### WÜEST & PARTNER ERÖFFNET FILIALE IN BERN

Die Wüest & Partner AG eröffnet in Bern eine Niederlassung. Es ist nach Genf und Zürich der dritte Standort des Beratungsunternehmens in der Schweiz. Die Geschäftsführung der neuen Niederlassung in Bern übernimmt Dr. Alain Chaney. Er war in verschiedenen Positionen bei dem Immobilienberatungsunternehmen IAZI tätig und zuletzt als Mitglied der Geschäftsleitung für den Bereich Bewertung und Portfoliomanagement verantwortlich. Ziel sei es, die Akteure der Immobilienwirtschaft und der Raumentwicklung in der Region Bern noch besser mit Entscheidungsgrundlagen zu bedienen, teilt Wüest & Partner mit. Die Büroräume befinden sich am Münzgraben 6. Die offizielle Einweihung findet im April 2016 statt.

### ZUG ESTATES MIT GUTEM KONZERN-ERGEBNIS

Die Zug Estates hat im Geschäftsjahr 2015 ihr operatives Betriebsergebnis vor Ab-

SIBIRGroup | service

## Einer für alles

**Reparatur, Verkauf und Installation aller Marken** für Küche und Waschraum.

Telefon 0844 848 848,  
Fax 0844 848 850,  
service@sibirgroup.ch

Ihr Partner mit Allmarken-Service
www.sibirgroup.ch

schreibung und Neubewertung um 5% auf 39,6 Mio. CHF gesteigert. Der Erfolg aus Neubewertung der Renditeliegenschaften stieg gegenüber der Vorjahresperiode von 29,3 auf 50,6 Mio. CHF. Wie Zug Estates in einer Medienmitteilung schreibt, haben die Positionierung des Areals Suurstoffi in Risch-Rotkreuz als Wohn- und Unternehmensstandort, die termingerechte Fertigstellung der zweiten Realisierungsetappe der «Suurstoffi» und Erfolge in der Vermietung wesentlich zum Neubewertungserfolg beigetragen.



### **BFW LIEGENSCHAFTEN STEIGERT EBIT**

Die BFW Liegenschaften AG hat nach vorläufigen Ergebnissen im Geschäftsjahr 2015 einen EBIT von 19,5 Mio. CHF erzielt, nach 14 Mio. CHF im Vorjahr. Die Netto-Mietzinseinnahmen stiegen um 17% auf 19 Mio. CHF, der Erfolg aus Vermietung erhöhte sich um 22% auf 16 Mio. CHF. Die Marktbewertung des Liegenschaftensportfolios führte zu einem Erfolg aus Neubewertung von 6,4 (Vorjahr: 3,6) Mio. CHF. Dieser Anstieg sei vor allem auf eine Senkung der Diskontsätze bei Wohn- und Geschäftliegenschaften sowie auf die Entwicklung der Umnutzungsprojekte und die Fertigstellung von Neubauprojekten zurückzuführen.

### **MOBIMO MACHT REKORDGEWINN**

Die Mobimo meldet für das Geschäftsjahr 2015 einen Unternehmensgewinn von 105 Mio. CHF. Vor Neubewertung beträgt der Gewinn 79 Mio. CHF. Der EBIT stieg um 75% auf 170 (Vorjahr: 98) Mio. CHF. Als Hauptgründe für die gute Entwicklung nennt Mobimo höhere Erträge aus Vermietung und Neubewertung sowie ein sehr gutes Ergebnis aus dem Verkauf von einzelnen Anlageliegenschaften.

### **PEACH PROPERTY MELDET ERGEBNISVERBESSERUNG**

Die Peach Property Group AG hat nach ungeprüften Zahlen ihr Ergebnis im Geschäftsjahr 2015 im Vergleich zur Vorperiode deutlich verbessert. Trotz verschiedener negativer Sondereffekte erwartet der Immobilieninvestor ein positives Ergebnis vor Steuern von rund 1 Mio. CHF. Durch den Abschluss des Projektes «Living 108» in Berlin und Wohnungsübergaben bei weiteren Projekten in Berlin und Hamburg wurde der Anteil des Entwicklungsgeschäftes deutlich verringert. Im Gegenzug hat Peach 2015 das Bestandesportfolio ausgebaut: Der Anteil von Bestandesimmobilien am gesamten Portfolio beträgt nun über 70% und liegt damit nahe am kommunizierten strategischen Ziel von mindestens 75%. Die laufenden Mieteneinnahmen stiegen auf Jahresbasis um 12% auf 8,6 Mio. CHF, nach 7,7 Mio. CHF im Vorjahr.



ABACUS

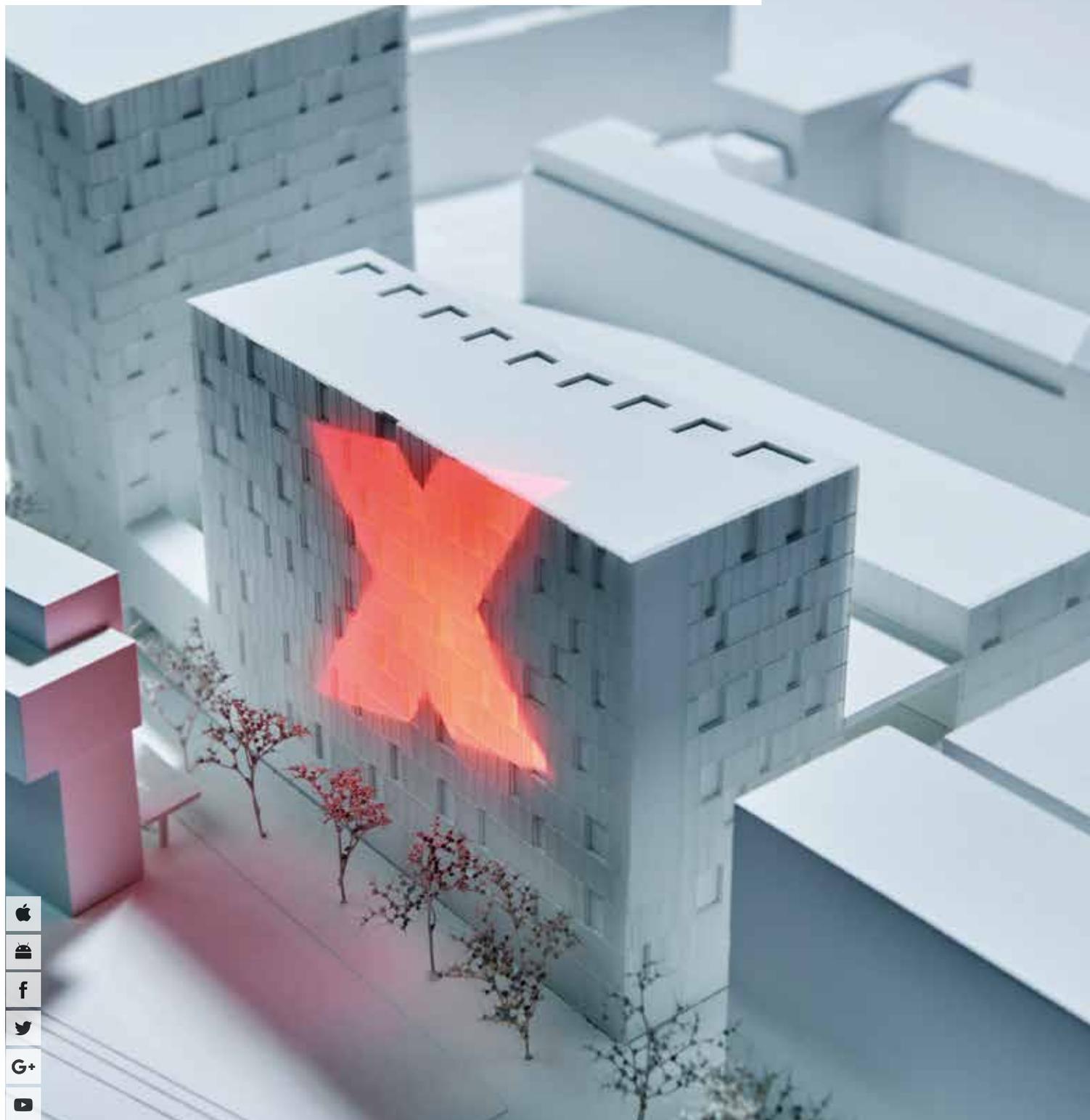
## Software-Gesamtlösung für das Immobilienmanagement

- > Verwaltung von Mietliegenschaften und Stockwerkeigentümergeinschaften
- > Prozessorientierte Programmassistenten
- > Individuell gestaltbare Masken
- > Elektronische Ablage sämtlicher Dokumente
- > Mobile Wohnungsübergabe inkl. Abnahmeprotokoll auf iPad

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

**ABACUS**  
business software

# Gemeinsam erfolgreich.



Wir bieten massgeschneiderte Lösungen für Ihre Immobilienprojekte. [homegate.ch](http://homegate.ch), Ihr Vermarktungsberater mit dem X.

**X homegate.ch**  
Der Immobilienmarktplatz

**PROJEKTE**

**LINDT & SPRÜNGLI ERWEITERT SEINEN STANDORT**

Lindt & Sprüngli hat auf ihrem Werksgelände in Kilchberg den mit 400 m<sup>2</sup> Fläche bislang grössten Lindt Chocolate-Shop eröffnet. Zugleich plant das Unternehmen auf dem Areal den Bau eines «Chocolate Competence Center» für 80 Mio. CHF. Im neuen Lindt Chocolate-Shop können Kunden nicht nur Schokolade kaufen, sondern auch die «Lindt Experience» besuchen, eine Live-Show mit Degustation. Das geplante Kompetenzzentrum wird von der «Lindt Chocolate Competence Foundation» realisiert und soll die Forschung und Entwicklung rund um das Thema Schokolade zusammenfassen.

**SISKA HEUBERGER INVESTIERT 100 MIO.**



Die Siska Heuberger Holding AG investiert auf dem Sulzerareal in Winterthur knapp 100 Mio. CHF in den Bau eines neuen ZHAW-Gesundheitszentrums. Dort soll das grösste Schweizer Ausbildungszentrum für Hebammen, Ergotherapie, Pflege und Physiotherapie entstehen. Für das Bauvorhaben tritt Implenia die Halle 52 auf dem Sulzerareal an Siska Heuberger ab. Vorgeesehen sind rund 24 500 m<sup>2</sup> Geschossfläche, verteilt auf sechs Stockwerke. Ab Mitte

2016 beginnen die Rückbauarbeiten, Anfang 2017 kann voraussichtlich mit dem Bau begonnen werden.

**SPATENSTICH FÜR BIOGEN-PRODUKTIONSANLAGE**



Das amerikanische Biotechnologieunternehmen Biogen investiert rund 1 Mrd. CHF in den Neubau einer Produktionsstätte in Luterbach im Kanton Solothurn. Das 24 000 m<sup>2</sup> grosse Werk beinhaltet auch Labors, Büros, Versorgungsgebäude und Lagerräume. Die Produktionsaufnahme ist für Anfang 2019 geplant.

**CS-ANLAGESTIFTUNG BAUT IN CHIASSO**

Anfang Februar hat die Anlagengruppe CSA Real Estate Switzerland der Credit Suisse Anlagestiftung von der Gemeinde Chiasso das Grundstück Ecke Via Maestri Comancini und Via degli Albrici in Chiasso erworben. Dort sollen bis 2019 ein Vitadomo-Seniorenzentrum, Mietwohnungen, Gewerbeflächen und eine öffentliche Tiefgarage für rund 72 Mio. CHF gebaut werden.



**SPATENSTICH FÜR ÜBERBAUUNG KREUZÄCKER**



Mitte Februar wurde der Spatenstich für die Überbauung Kreuzacker im aargauischen Spreitenbach gefeiert. Geplant sind das Vier-Sterne-Hotel Hilton Garden Inn sowie neun Wohn- und Gewerbehäuser mit einem Investitionsvolumen von rund 120 Mio. CHF. Investor ist die Immo Invest Partner AG.

**LOGIS SUISSE BAUT IN STANS**



Die Logis Suisse AG hat im Herbst 2015 in Stans ein 13 000 m<sup>2</sup> grosses Grundstück gegenüber dem Einkaufszentrum Länderpark erworben. Auf der Parzelle wird bis 2020 eine Wohnüberbauung



Wir sind von einer Kundin (Rechtsform: GmbH) beauftragt, eine

**NACHFOLGEREGELUNG**

vorzubereiten.

Unsere Kundin ist in der Immobilienverwaltung tätig, insbesondere in den folgenden Geschäftsfeldern:

- Verwaltung von Wohn- und Geschäftsliegenschaften
- Betreuung von Stockwerk-Eigentümergeinschaften
- Beratung von Immobilien-Eigentümern
- Vermittlung von Erst- und Folgevermietungen

Mit der Betreuung von rund 50 Liegenschaften in der Stadt Zürich und Umgebung erzielt die Unternehmung einen Umsatz von ca. CHF 300 000.

Interessenten mit Fachausweis Immobilien-Bewirtschafter / Treuhänder und einer angemessenen Berufserfahrung werden gebeten, sich an Peter Weber, peter.weber@buchhaltungs-ag.ch zu wenden

Buchhaltungs AG | Gotthardstrasse 55 | CH-8800 Thalwil  
Tel. +41 44 405 70 40 | www.buchhaltungs-ag.ch

# Zürich Insights

**WAS IST EINE WOHNUNG WERT? WELCHE LAGE HAT POTENTIAL? UND WAS GEHT GAR NICHT? DIESE FRAGEN STELLEN SICH ALLEN, DIE EIGENTUM ERWERBEN WOLLEN. FRAGEN, WELCHE ALLEIN ORTSKUNDIGE UND MIT DEM MARKT VERTRAUTE IMMOBILIEN-BERATERINNEN UND -BERATER BEANTWORTEN KÖNNEN.**



**Hier meint es das Leben gut mit Ihnen**  
Im Baumgart, Aesch/Birmensdorf



**Wo Zürichs Zukunft liegt**  
Glaubtenstrasse, Zürich-Affoltern



**Der Verstand sagt ja, das Herz auch**  
Alma, Allenmoos Zürich

Über solches Insider-Wissen verfügt smeyers AG in hohem Mass. Die hervorragend qualifizierten Mitarbeitenden stammen aus der Stadt oder Region Zürich, hier leben sie auch. Sie sind in der Branche bestens vernetzt. Sie geniessen das Vertrauen der Auftraggeber, ebenso der Mieter und Käufer. Und sie lieben ihre Arbeit, das ganz besonders. Damit kommt zur Kompetenz das Engagement. Dies ist in allem spürbar, so das Feedback aus Kreisen von Eigenheimbesitzern, aber auch Investoren, Generalunternehmern, Architekten und KMUs.

Gerne überzeugen wir Sie von unserer Begeisterung für Immobilien. Wir freuen uns auf einen ersten unverbindlichen Kontakt. Oder besuchen Sie smeyers an der

**SVIT-Immobilienmesse  
Kongresshaus Zürich  
8. bis 10. April 2016, Stand 10.**



## TAXI zum Eigentum

**Während der SVIT-Immobilienmesse bringt unser altes amerikanisches Taxi ernsthaft Interessierte gratis zu den Liegenschaften, die wir vertreten. Platzzahl beschränkt.**

**smeyers**  
Immobilien-Management

Albisriederstrasse 315 · 8047 Zürich  
Telefon 058 322 88 70 · [www.smeyers.ch](http://www.smeyers.ch)

mit rund 200 Mietwohnungen für Familien- und Kleinhaushalte und 2800 m<sup>2</sup> Gewerbenutzung realisiert. Ziel der Logis Suisse ist es, in Stans dringend benötigten Wohnraum im mittleren Preissegment zu schaffen.

**PERSONEN**

**FUNDAMENTA VERSTÄRKT GESCHÄFTSLEITUNG**



Die Fundamenta Group verstärkt ihre Geschäftsleitung im Februar mit Michel Kempfer und Bruno Schweinzer (rechtes Bild). Michel Kempfer (\*1966) hat am 1. Februar 2016 die Gesamtverantwortung für den Bereich Entwicklung und Realisierung übernommen. Zuvor war er für die Priora-Gruppe tätig, unter anderem war er Managing Director Real Estate. Bruno Schweinzer (\*1964) ist per 15. Februar 2016 als Chief Investment Officer (CIO) in die Fundamenta Group eingetreten. Als CIO wird er den Bereich Investment Management leiten. In den letzten 16 Jahren führte Schweinzer die Schweizer Immobilienanlagegruppen der Avadis Anlagestiftung.

**IMPLENIA BEKOMMT NEUEN VR-PRÄSIDENT**

Kurz nach dem Rücktritt von Implenias VR-Präsidenten Hubert Achermann präsentiert Implenias einen Nachfolger. Der Verwaltungsrat beantragt, dass Hans-Ulrich Meister (\*1959) an der or-

dentlichen Generalversammlung am 22. März 2016 zum neuen Mitglied und Präsidenten des Verwaltungsrates gewählt wird. Meister war bisher für die Schweizer Grossbanken UBS und Credit Suisse tätig. Bei Letzterer war er CEO der Credit Suisse Schweiz sowie Head der global tätigen Division Private Banking & Wealth Management. Bis zur Generalversammlung steht Henner Mahlstedt dem Verwaltungsrat ad interim vor.



**CS ERNENNT HEAD ACQUISITIONS & SALES**



Reto Ehinger ist zum neuen Head Acquisitions & Sales Schweiz im Real Estate Investment Management der Credit Suisse ernannt worden. Ehinger arbeitet seit 2004 in der Credit Suisse Group im Bereich Immobilienakquisitionen, seit 2006 im Real Estate Investment Management Schweiz. 2008 wurde er zum Vice-President und 2011 zum Director befördert. Ab 2013 war er stellvertretender Leiter Acquisitions & Sales Schweiz.

**THOMAS WALTER WIRD CEO VON VERIT IMMOBILIEN**



Alex Jenny, CEO der Verit Immobilien AG, wird an der Generalversammlung vom 10. Mai die operative Verantwortung für das Unternehmen abgeben und sich künftig auf seine Rolle als Eigentümer und Hauptaktionär konzentrieren. Zu seinem Nachfolger hat der Verwaltungsrat Thomas Walter bestimmt und sich damit für eine interne Lösung entschieden. Walter (41), dipl. Wirtschaftsprüfer und Betriebsökonom FH, ist seit dem 1. Januar 2012 Vorsitzender der Geschäftsleitung der Verit Investment Management AG.

**CHRISTIAN HENK WIRD NEUER CHIEF PRODUCT OFFICER**



Anfang April wird Christian Henk neuer Chief Product Officer (CPO) des Managements bei der Homgate AG. Henk ist studierter Diplomingenieur und verfügt über mehr als dreizehn Jahre Erfahrung im digitalen Produk-

temanagement, insbesondere beim Aufbau und in der Weiterentwicklung digitaler Marktplätze. Seine berufliche Laufbahn startete er bei IDS Scheer und Deutsche Bank.

**LIVIT FÖRDERT INTERNE NACHWUCHSTALENTE**



Alain Pasquier hat per 1. März die Niederlassungsleitung Genf übernommen. Micaela Beechy ist seit dem 1. Februar für die Niederlassung Tessin zuständig. Mit einem fundierten Fachwissen in der Immobilienbewirtschaftung, einer über 10-jährigen Erfahrung bei Livit und entsprechender Weiterbildung im Bereich Unternehmertum und Führung hat Livit ihre beiden Nachwuchstalente bestens für die neue Aufgabe als Niederlassungsleiter vorbereitet.

**FIRMENNACHRICHTEN? FÜHRUNGSWECHSEL? PROJEKTE?**

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

# Wohn(t)raum zu jedem Preis?

Trotz Überangebot und europäischer Wirtschaftskrise scheinen die Wohnungspreise im Saanenland vorläufig stabil. Was passiert aber mit Hunderten von Verkaufsobjekten<sup>1</sup> im Raum Gstaad?



Beispiel Gstaad: Nur Erstwohnungen werden zu tieferen Preisen gehandelt. Die Preise für klassische Zweitwohnungen bewegen sich tendenziell nach oben.

MARTIN GÖPPERT\*

**OBJEKTVERGLEICHE SIND SCHWIERIG.** Verkaufspreise sind mehr Schein als Sein, jedenfalls im Kanton Bern. Aus dem Grundbuch lässt sich hierzu nichts entnehmen, es sei denn, man könnte ein ganz besonders schützenswertes Interesse nachweisen. Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn im Rahmen einer Erbteilung eine Pflichtteilsverletzung durch einen Anspruchsberechtigten vermutet wird. Üblicherweise wird aber kein derartiger Grund vorliegen, weshalb man sich anhand von anderen Indikatoren, wie beispielsweise mithilfe der Liegenschaftsgewinnsteuer, ein ungefähres Bild machen muss.

Jedenfalls lassen sich auch keine stichhaltigen Schlüsse bezüglich des Marktwertes einer Liegenschaft in Tourismusregionen aus den Preisen ziehen, mit denen die Immobilien beworben werden. Es gibt kaum Vergleichsmöglichkeiten, besonders bei hochwertigen Objekten, da ihre Transaktionspreise oft auch off-shore finanziert werden. Ebenfalls ins Gewicht fällt, wie die Vorstellung und die Kaufmotivation eines Käufers aussieht, ob er mehr Wert auf eine unverbaute Aussicht, den exklusiven Innenausbau oder eine Hotel-Infrastruktur legt oder sogar ein Geschäft damit finanzieren will. Hier kann ein ortskundiger Makler mitunter grossen Einfluss auf die Preisspanne (nach oben und unten) haben. Aus diesen

Gründen weisen Marktwertschätzungen manchmal selbst bei Einfamilienhäusern Differenzen im siebenstelligen Bereich auf.

Diese individuellen Aspekte stehen einer allgemeinen Darstellung der Lage in Gstaad und Umgebung, aber auch in anderen Lifestyle-Destinationen, nicht im Weg. Doch Käufer sollten hellhörig werden, wenn von exorbitant scheinenden Verkaufspreisen in Hochglanzmagazinen oder anderen Medien die Rede ist. Häufig dürfte es sich dabei um Wunschvorstellungen handeln. Nur wenige Verkäufer geben zu, dass sie grosse Abstriche am Verkaufspreis machen mussten.

**ZWEITWOHNUNGSINITIATIVE – EIN PARADOX FÜR DIE VERMARKTUNGSPREISE.** Erwartungsgemäss hätten die Preise für Erstwohnungen in den vergangenen drei Jahren sinken sollen. Ein grosses Angebot, wenig Nachfrage und politische Eingriffe weckten diese Vermutung.

Passiert ist aber genau das Gegenteil. Weshalb? Um dies zu erklären, muss man näher auf die Unterscheidung zwischen Erst- und Zweitwohnungen eingehen. Altrechtliche (vor 2012 erstellte oder bewilligte) Objekte können nach wie vor beliebig als Erst- oder Zweitwohnung genutzt werden. Ihr Wert bleibt also konstant hoch, was vielen ortsansässigen Lohnempfängern nicht entgegenkommt.

Die Preise für klassische Zweitwohnungen, die auch als Erstwohnungen genutzt werden können, bewegen sich tendenziell nach oben, da ihre Zahl langfristig nicht mehr zunehmen kann.

Nur explizit vorbehaltene «Erstwohnungen» werden zu tieferen Preisen gehandelt. Diese haben aber einen signifikanten Nachteil, denn sie müssen gemäss ihrer Definition ständig bewohnt werden, sonst droht eine Zwangsveräusserung. Anders als in urbanen Regionen kann dies ein Problem darstellen, da die beruflichen Perspektiven in Tourismusgebieten sehr eng sind. Entschliesst sich beispielsweise die zweite Generation nach dem Kauf, ausserhalb der Heimat eine berufliche Karriere zu starten, kann sie ihre eigene Wohnung nicht als Wochenend- oder Feriendomizil nutzen.

Diese massive Einschränkung des Grundeigentums spiegelt sich aber in den Verkaufspreisen kaum wider. Zwar sind die Preise tiefer, aber meistens doch nicht erschwinglich genug, um Legalservitute jener Intensität ausreichend Rechnung zu tragen. Zudem gibt es zurzeit sehr wenige neurechtliche Erstwohnungen, da die Annahme der Zweitwohnungsinitiative in ihrer Unklarheit zu einem allgemeinen Baustopp geführt hat. Ein Teufelskreis!

Zusammenfassend kann man sagen, dass die Zweitwohnungsinitiative bis zum

aktuellen Zeitpunkt lediglich eine Zweitteilung des Marktes herbeigeführt hat. Der Markt für Erstwohnungen tangiert den Markt für Zweitwohnungen höchstens indirekt. Um dem Bedürfnis nach Wohnraum für die einheimische Bevölkerung nachzukommen (was ja ein Ziel der Initiative war), sind insbesondere sozialpolitische Massnahmen gefragt, da man nicht davon ausgehen kann, dass bisher freistehende Zweitwohnungen und altrechtliche Objekte eine Metamorphose durchleben werden.

**WECHSELWIRKUNGEN VON TOURISMUS UND IMMOBILIEN-VERKAUF.** Im April 2013 wurde im Auftrag der bernischen Volkswirtschaftsdirektion (beco) eine Studie herausgegeben, welche die wirtschaftliche Bedeutung des Tourismus im Kanton Bern darstellt<sup>2</sup>. Eine wichtige Erkenntnis für die Destination Gstaad-Saenenland war die Verteilung der generierten Logiernächte in Bezug auf Hotellerie und Ferienwohnungen. Im Jahr 2011 generierte die 4- und 5-Sterne-Hotellerie 130 000 Logiernächte; 613 000 wurden hingegen in Ferienwohnungen verbracht<sup>3</sup>. Infolge der Zweitwohnungsinitiative ist die Gesamtnachfrage<sup>4</sup> angestiegen. Dies überrascht nicht, denn 48% der Übernachtungsgäste verbringen ihre Zeit im Saenenland in ihrer eigenen Ferienwohnung; 10% mieten eine. 39% der Gäste nächtigen in einem Hotel, einer Gruppenunterkunft oder auf Campinganlagen<sup>5</sup>. Wer regelmässig nach Gstaad kommt zieht also offenbar ein eigenes Réduit dem konventionellen Tourismus vor.

**TOURISMUSWIRTSCHAFT MUSS NEUE STAMMKUNDSCHAFT GENERIEREN.** Angesichts dieser Erkenntnisse dürfte die Nachfrage nach Zweitwohnungen und altrechtlichen Erstwohnungen weiterhin hoch bleiben, da vorerst keine neuen Ferienwohnungen gebaut werden dürfen. Dies jedoch nur unter der Voraussetzung, dass die Tourismusindustrie stetig neue Stammkundschaft generieren kann, indem die Dienstleister ein attraktives Gesamtpaket anbieten, das auf die Bedürfnisse einer mobilen Generation zugeschnitten ist und sie motiviert, nicht nur eine Wohnung zu kaufen, sondern die Betten auch warm zu halten. Eine weitere Möglichkeit bestünde in der Förderung von neuen Erwerbsmöglichkeiten für Menschen, welche die hohe Lebensqualität in den Bergen schätzen.

**WELCHE ROLLE SPIELEN IMMOBILIENMAKLER?** Eine Liegenschaft zu kaufen oder zu verkaufen, ist für viele Menschen ein einmaliges Erlebnis. Eine Transaktion birgt jedoch einige Herausforderungen und Risiken, weshalb es sich empfiehlt, einen wirklich ortskundigen und erfahrenen SVIT-Experten zu Rate zu ziehen. Insbesondere in Lifestyle-Destinationen gilt es, im Interesse der Verkäufer Wohnungstouristen von effektiven Käufern zu unterscheiden, wozu eine permanente und langjährige Marktpräsenz in der Region nötig ist. Den bestmöglichen Preis erzielen kann schliesslich nur jener Makler, der die Motivationen seiner Käufer und Verkäufer kennt und über die immer zahlreicher werdenden juristischen Fallstricke Bescheid weiss und –

besonders wichtig – auch gut verhandeln kann. ●

<sup>1</sup> Quelle : Eigene Erhebung, comparis.ch, und andere Quellen

<sup>2</sup> Höchli, C., Rütter-Fischbacher, U., Bandi, M., Lehmann, T., Rütter, H. (2013): Die wirtschaftliche Bedeutung des Tourismus im Kanton Bern. Rüschtikon, Bern, 22. April 2013. Auftraggeber: Volkswirtschaftsdirektion Kanton Bern, beco.

<sup>3</sup> a. a. O., S. 54

<sup>4</sup> Welche den «Aufwendungen für Investitionen und den Unterhalt von Ferienwohnungen, die nicht durch Mieteinnahmen gedeckt sind und einen geschätzter regionaler Anteil an den Kosten für die Hin- und Rückreise» entspricht. a. a. O., S. 61

<sup>5</sup> a. a. O., S. 58

#### ERFAHRUNGSBERICHT: 3, 2, 1 – MEINS?

Das Bieterverfahren ist primär bekannt, wenn es im Rahmen von Zwangsversteigerungen angewendet wird, um den bestmöglichen Preis zu erzielen. Es eignet sich auch sehr gut und in anonymisierter Form im privaten Rahmen für Immobilienverkäufe, namentlich, wenn Vergleichsliegenschaften fehlen und Liebhaberpreise bezahlt werden. Durch die Festsetzung eines Enddatums wird vermieden, dass sich ein Verkaufsprozess über mehrere Jahre hinzieht und eine Liegenschaft an Attraktivität einbüsst. Schätzungen, deren Gehalt ohnehin zweifelhaft ist, haben so weniger Gewicht, da der Käufer den Preis bezahlt, der aus seiner Sicht dem Wert der Liegenschaft entspricht. Der Autor dieses Berichtes setzt diese Verkaufsmethode regelmässig um und kennt auch ihre Fallstricke. Wichtig ist bei diesem Vorgehen vor allem die Unabhängigkeit des Maklers: Franchising-Unternehmen eignen sich beispielsweise schlecht, da ihre standardisierte Arbeitsweise im besten Fall standardisierte Resultate zulässt. Sie schaffen auch keinen Mehrwert, weder für die Marktregion – schliesslich fliesst der grösste Teil des Gewinnes an den Hauptsitz – und noch weniger für die Kunden und die Mitarbeiter, da die Anforderungen an den Auktionator sehr hoch sind.



#### \*MARTIN GÖPPERT

Der Autor ist Immobilienmakler mit eigener Firma in Gstaad und heute spezialisiert auf Versteigerungen. Er berät in diesem Bereich zunehmend auch Kunden in anderen Marktgebieten. [www.consulta-gstaad.ch](http://www.consulta-gstaad.ch)



**i-immob8.5**  
Financial tools - Technical tools - Administrative tools

Software für die Verwaltung  
von Mietliegenschaften  
und Stockwerkeigentum

[www.immob8-5.ch](http://www.immob8-5.ch)

**thumherrs**

Morgenstrasse 121 - 3018 Bern  
Telefon 031/990.55.55

Route de Châtaigneriaz 1 - 1297 Founex  
Téléphone : 022/950.92.00

**B-ITS**

Bigger IT Services AG  
Postfach 34 - 8280 Kreuzlingen 3  
Telefon: +41 (0)71 680 06 70

# Raumordnung Schweiz

Die Zersiedelung unserer Landschaft hat dem Bund Anlass gegeben, gesetzgeberische Projekte aufzugleisen. Im Bereich des Raumplanungs- und des Gewässerschutzrechts sind Gesetzesnovellen entweder bereits in Kraft oder im Stadium des Gesetzgebungsprozesses.



JÜRIG WALDMEIER\* •

## FOLGERUNGEN FÜR DIE SIEDLUNGSENTWICKLUNG.

Die Siedlungsentwicklung hat sich historisch entwickelt, was bei den anstehenden Arbeiten zu berücksichtigen ist. Unsere Kulturlandschaft ist immer auch eine gelebte Landschaft und kein Reservat. Es wäre vom Staat vermessen und unangebracht, das Rad der Zeit mit einem einheitlichen und starren System zurückdrehen zu wollen. Es darf nicht so weit kommen, dass beispielsweise in einer generellen, schematisch festgelegten, abstrakten und starren Abstandsregelung festgesetzt wird, von jedem Gewässer sei ein Abstand von 15 Metern einzuhalten. Dies käme einem Zwangskorsett gleich, das allen Betroffenen in der Absicht einer rechtsgleichen Behandlung übergestülpt würde.

Es gilt, den gesetzgeberischen Spielraum, den die Kantone haben, zu nutzen, die konkrete Situation zu würdigen und im Einzelfall eine angemessene Lösung zu suchen. Wie kann dieses Ziel erreicht werden?

**EINGEZONTES LAND.** Art. 41b Abs. 3 der Gewässerschutzverordnung GSchV sieht vor, die Ausdehnung des Gewässerraumes in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten anzupassen, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet wird. Für Bauzonen bedeutet das, dass eine sorgfältige Analyse gemacht werden muss, wo es sich um Land im Sinne des dicht überbauten Gebiets handelt. Dies auch im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem nicht vermehrbaren Gut Boden. Diese Voraussetzung dürfte wohl bei vielen am Zürichsee gelegenen Grundstücken der Fall sein.

Wo die Umsetzung der Bundesvorgaben über baurechtliche Verfahren angestrebt wird, sind die kommunalen Bauzonenordnungen die geeigneten Instrumente, diese Fragestellung verbindlich zu regeln. Die Kommunen kennen die örtlichen Gegebenheiten am besten. Der kantonale Gesetzgeber ist gut beraten, wenn er dies in seinem Vorgehen berücksichtigt. Die Gemeinden ihrerseits sind aufgefordert, in ihrem ureigenen Interesse beim Kanton auf diesen legislatio-

rischen Handlungsspielraum zu pochen. Das bedeutet konkret, dass die Zuständigkeit für die Festlegung, wo sogenanntes dicht überbautes Gebiet vorliegt, bei den Gemeinden zu liegen hat. Für Ausnahmebewilligungen kann geprüft werden, ob der Kanton zuständig bleiben soll.

Für eine weitere planrechtliche Steuerung der Uferbereiche und Ortsbilder besteht weder auf regionaler oder kantonaler Stufe weitergehender Handlungsbedarf. Dazu eine spezifische Anmerkung für den Kanton Zürich: Hier sind zwischen dem Kanton und den Gemeinden die regionalen Planungsgruppen zwischengeschaltet, die sich raumplanungsrelevanten Fragen annehmen. Sie erarbeiten die regionalspezifischen Bedürfnisse in raumplanungsrechtlicher Sicht und legen diese dem Regierungsrat zur Genehmigung vor. Diese haben behördenverbindlichen Charakter, das heisst, die Behörden sind bei deren Planungsarbeiten an die in diesen Unterlagen enthaltenen Vorgaben gebunden. Was aber generell gilt: Die heutigen Instrumente der kantonalen und regionalen Richtplanung und Baugesetzgebung sind ausreichend.

Die Gestaltung und Weiterentwicklung der sich im Privateigentum befindlichen Uferbereiche hat durch die Eigentümer nach den jeweiligen Randbedingungen der kommunalen Bauzonenordnung zu erfolgen. Eine Verstaatlichung der Uferbereiche oder gleichgerichtete Regulierungsformen stellen kein öffentliches Interesse dar und werden weder von der Bundesverfassung noch von der Raumplanungsgesetzgebung gefordert.

## AUSWIRKUNGEN AUF LANDFLÄCHEN IN LANDWIRTSCHAFTSZONEN.

Bei in der Landwirtschaftszone gelegenen Landflächen präsentiert sich die Ausgangslage anders, hier kommen andere Überlegungen zum Zug: Es gilt, die heute noch bestehenden, ackerfähigen Flächen – die sogenannten Fruchtfolgeflächen – vor weiterer dezentraler Nutzung zu bewahren, nicht nur im Interesse des Landschaftsschutzes, sondern auch im Interesse der Versorgungssicherheit.

Es gilt, den in den letzten Jahrzehnten rasch voranschreitenden Landverlust zu stoppen. In anderen Worten ist gegen Erosionen, gegen Verdichtungen, gegen Versiegelungen und gegen Verschmut-

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

zungen von weiteren Bodenflächen anzu- gehen. In Bezug auf den Gewässerschutz favorisiert der Bundesgesetzgeber im gewässernahen Bereich die sogenannte Extensivierung, sprich, er will eine Mindernutzung des gewässernahen Landes realisieren. Die Umsetzung dieser Absicht kann zu Ertragseinbussen in der Landwirtschaft führen, wenn Fruchtfol- geflächen geopfert werden müssen. Da- für stellt der Bund Ausgleichszahlungen an Bauern in Aussicht.

Es geht aber auch darum, das acker- fähige Kulturland vor weiteren Über- bauungen und damit vor irreversiblen Verlust für die landwirtschaftliche Nut- zung zu schützen. Das ist Landschafts- schutz im ureigenen Sinn, es geht dabei aber auch um die bereits angesproche- ne Versorgungssicherung, was einen

Bezug zur zweiten Etappe der beabsich- tigten Revision des Raumplanungsgeset- zes RPG 2 hat.

Damit das Fuder nicht überladen wird, hat der Bund bei den raumplanerischen Vorhaben eine Etappierung der beab- sichtigten Projekte beschlossen: In einem ersten Schritt, der unter dem Arbeitstitel RPG 1 steht, soll die innere Verdichtung realisiert werden. Die zweite Etappe des zu revidierenden Raumplanungsgesetzes (sog. RPG 2) sah vor, die Fruchtfolgefle- chen zu sichern sowie die Bedürfnisse der Verkehrs- und der Energieinfrastruk- turen sicherzustellen. Der Bundesrat hat nun anfangs Dezember 2015 das weite- re Vorgehen für das Paket RPG 2 fest- gelegt: Neu soll sich die zweite Etappe der Revision des Raumplanungsgesetzes auf zentrale Anliegen, wie das Bauen aus-

serhalb der Bauzonen, Raumplanung im Untergrund und Raumplanung in funk- tionalen Räumen beschränken. Ausge- koppelt worden ist hingegen der Schutz von Fruchtfolgefleichen.

Die vom Gesetzgeber verfolgten Zie- le gehen dahin, einerseits die Biodiversi- tät zu fördern, andererseits die aus Sicht der Fachstellen übernutzten, aber ökolo- gisch wichtigen, gewässernahen Zonen zu sichern oder gar in den erforderlichen Zustand zurückzuführen.

**FORDERUNGEN AUS EIGENTUMSRECHTLICHER SICHT.** Die vom Bundesgesetzgeber ver- folgten Ziele verdienen es, mitgetragen zu werden. Aus eigentumsrechtlicher Warte betrachtet ist aber einzufordern, dass die Umsetzung mit Augenmass erfolgt. Wei- ter sind die privatrechtlichen Besitzstände

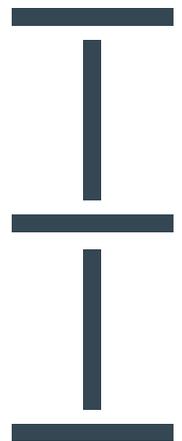
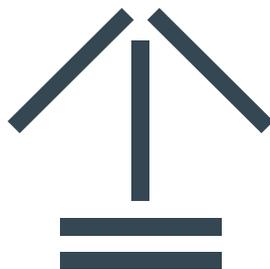
ANZEIGE



Universität  
Zürich<sup>UZH</sup>

**Kompaktkurs**  
**Immobilien Portfolio- und Assetmanagement**  
**Anmeldeschluss 03. Mai 2016**

# Bildung für die Immobilienwirtschaft



**CUREM** – Center for Urban & Real Estate Management  
Telefon 044 208 99 99 oder [www.curem.uzh.ch](http://www.curem.uzh.ch)

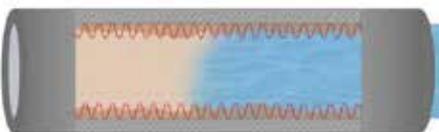
# Alte Bodenheizungen preisgünstig reinigen und Sanieren

Bei älteren Bodenheizungen lässt die Heizleistung mit der Zeit aufgrund von Verschmutzung nach. Anstatt die Bodenheizung mit grossem Aufwand zu ersetzen, können die Heizrohre einfach, sanft und kostengünstig von innen gereinigt und saniert werden. Somit entfallen kostspielige bauliche Massnahmen wie beispielsweise das Ersetzen oder Demontieren der Heizverteiler. Das Unternehmen Airmax Swiss GmbH hat in den letzten Jahren die Reinigungsmethode laufend verbessert und nun ein neues Verfahren entwickelt, das die Heizrohre gründlich reinigt. Es verlängert die Verwendungsdauer der Bodenheizung um über 20 Jahre. Im Interview gibt Manfred Haldemann, Geschäftsinhaber der Airmax Swiss Auskunft über die Entwicklung und die Funktion des Systems.

**Warum wurde das «Microclean»-System entwickelt?** Mit dem Altern der Rohre in den Bodenheizungen haben auch bei uns die Meldungen über Leckagen und Schadensfälle zugenommen. 2012 erkannte ich die Notwendigkeit einer sanften Reinigung. Wir wollten die alternden Heizschlangen nicht noch mit einem Reinigungssystem zusätzlich belasten oder Risiken aussetzen.



**Wie funktioniert das «Microclean»-System?** Das Gerät entwickelt eine Art Schallwellen. Am ehesten ist die Wirkung mit Ultraschall zu vergleichen. Um die Partikel und den Schlamm auszuspülen, wird Wasser benötigt, dessen Druck aber nicht grösser ist als derjenige einer Giesskanne. Mit dieser neuen Technik ist eine gründliche und sanfte Reinigung der Heizungsrohre gewährleistet.



**Wie wurde das «Microclean-System» getestet?** Es wurde in unzähligen Versuchen auf dem Prüfstand getestet. In der Praxis wurde das neue Verfahren bei ausgesuchten Kunden auf seine Alltagstauglichkeit geprüft und weiter entwickelt. Wobei wir auch Rückschläge hinnehmen mussten. So haben sich beispielsweise die Schallwellen in kurzen Leitungen nicht richtig aufgebaut, was uns viel Zeit gekostet hat. Schlussendlich konnte aber das Problem durch Änderungen im Gerät behoben werden. Seit dem werden hervorragende Reinigungsergebnisse erzielt.



**Was macht «Microclean»-System einzigartig?** Es ist uns gelungen, ein preisgünstiges und effizientes Reinigungsverfahren zu entwickeln, das ohne bauliche Massnahmen wie zum Beispiel dem Ersetzen von Heizverteilern auskommt.

**Für welche Anwendungen ist das «Microclean-System» besonders geeignet?** Das «Microclean»-System eignet sich für sämtliche Decken- und Bodenheizungen.

**Was kostet dessen Anwendung?** Weil beim «Microclean»-System keine baulichen Massnahmen zur Sanierung einer Bodenheizung erforderlich sind, kann das Verfahren sehr kostengünstig angewendet werden. Das Reinigen und Versiegeln der Bodenheizung in einem Haus mit fünf bis sechs Zimmern kann beispielsweise je nach Situation vor Ort ab 2000 Franken vorgenommen werden. Somit gehört das System zu den effizientesten und preisgünstigsten Verfahren im Markt. Es sorgt zudem für eine bessere Wärmeleistungen eine Reduktion der Heizkosten.



## Weitere Informationen

Airmax Swiss  
Heizsystemreinigung & Energietechnik  
Pünten 4, 8602 Wangen  
Tel. 0848 848 828  
info@airmaxswiss.ch  
www.airmaxswiss.ch  
Schweizweit 10 Filialen



zu wahren. Eine unreflektierte Höhergewichtung des öffentlichen Interesses vornehmen zu wollen, geht nicht an.

Bei am Zürichsee gelegenen Grundstücken ist darauf hinzuweisen, dass im 19. Jahrhundert einerseits für den Bau der Eisenbahnlinie am linken Zürichseeufer, andererseits für den Bau der Seestrasse am rechten Zürichseeufer, Seeaufschüttungen vorgenommen worden sind. Und das vorwiegend von Privaten, die vom Staat dafür eine Bewilligung erhielten, die Aufschüttung finanzierten und somit Eigentümer des so gewonnenen Bodens wurden. Im Vertrag mit dem Staat, der den ufernahen Seeboden den Privaten abgetreten hat, ist vereinbart worden, dass das durch Aufschüttung gewonnene Land ins Eigentum der Privatperson übergeht, die sich im öffentlichen Interesse zu dieser Landgewinnung verpflichtet hat.

Was die Gesetzgebung ab Mitte des letzten Jahrhunderts angeht, darf festgehalten werden, dass diese zur Regelung der heute anstehenden Fragen vollauf genügt: Neue, zürichseespezifische Instrumente und Planungsvorgaben, was das Bauen am Zürichsee angeht, sowie neue, das Bauen beschränkende, über das heutige Planungs- und Baurecht hinausgehende kantonale Regelungen braucht es nicht. Auch hier soll die laufende Diskussion zur Umsetzung der Bundesvorgabe

klare, verlässliche rechtliche Grundlagen und Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung der «Kulturlandschaft Zürichsee» schaffen. Dabei ist nochmals darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der vorgesehenen zweiten Etappe zur Revision des Raumplanungsgesetzes sowie zur Umsetzung der Bundesvorgaben im Rahmen der Gewässerschutzgesetzgebung die Hauptgestaltung, das örtliche Know-how bei den Gemeinden liegt. Aufgabe des Kantons ist es, seine Kompetenzen im Rahmen der vom Bund den Kantonen zugestandenen Handlungsspielräume zugunsten einer zweckmässigen, mit Augenmass vorgenommenen Umsetzungsvorlage auf die örtlichen Gegebenheiten bezogen voll auszuschöpfen.

Dazu noch Folgendes, was die am Zürichsee gelegenen Grundstücke sehr konkret betrifft: Mit einer Weiterentwicklung von Planungsinstrumenten, wie es offenbar in der Kantonsverwaltung beabsichtigt wird, ist mit äusserster Zurückhaltung umzugehen. Der Wegfall der Konzessionsrichtlinien soll hier im Rahmen des ordentlichen Baurechts im PBG und den BZO der Gemeinden abgelöst werden.

**MÖGLICHE FINANZIELLE FOLGEN.** Was die mit einer verunglückten Umsetzung der Bundesvorgaben verbundenen finanziellen Folgen angeht, kann nur spekuliert

werden. Es wäre in jedem Einzelfall zu prüfen, ob eine Enteignung oder enteignungsähnliche Sachverhalte vorliegen.

Sollte es im Siedlungsgebiet zu einengenden Vorschriften kommen, so würde dies zwangsläufig zu Wertverminderungen führen, die für heutige Besitzer und potenzielle Käufer von Bedeutung sind. Dies hätte Steuerausfälle bei den Einkommens-, Vermögens- und Erbschaftsteuern zur Folge. Ausserdem würde dies zu tieferen Steuereinnahmen für die Gemeinde und den Kanton führen.

Der Bund veranschlagt die Kosten im Falle einer Reduzierung des ackerfähigen durch die Schaffung des Gewässerraumes (Ausweitung des im Falle eines Hochwassers flutbaren ufernahen Landes, das der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen ist) auf rund 20 Mio. CHF – und das, ohne dass heute bekannt wäre, wie die Kantone diese Bundesvorgabe umzusetzen gedenken.

**FAZIT.** Die Themen Hochwasserschutz und Bauen in wassernahen Zonen sind Handlungsfelder, die in nächster Zeit auch zu politischen Diskussionen Anlass geben werden. Je nach den historischen Gegebenheiten sind die gleichen Fragen in unterschiedlichem Kontext zu würdigen und Antworten darauf zu finden. Für die Situation rund um den Zürichsee beispielsweise werden spezifische Fragen zu beantworten sein, die den Umgang mit dem sogenannten Konzessionsland zu würdigen haben. Daraus werden sich einerseits eigentumsrelevante Antworten ergeben und andererseits Handlungsanweisungen, was das öffentliche Interesse an einer wie auch immer geprägten Nutzung von gewässernahem Raum angeht.

Es lohnt sich für die privaten Grundeigentümer am See durchaus, das rechtliche und vor allem auch politische Geschehen zum Thema «Planen und Bauen am See» in den Gemeinden und den Medien aufmerksam zu verfolgen, seine eigenen Schlüsse zu ziehen, und auch, wenn angezeigt, rechtlich und politisch aktiv zu werden. ●



**\*JÜRIG WALDMEIER**

Der Autor ist seit 2006 als selbstständiger Rechtsanwalt tätig.

# Luxusobjekt trotz Mängeln

Das Bundesgericht hat in zwei Entscheiden festgehalten, wann ein Mietobjekt seinen Luxusstatus verliert und dass ein vereinbarter Mietzins während der Vertragsdauer von keiner Partei einseitig geändert werden kann.



SERAINA L. KIHM\* ●

**VERLUST DER LUXUSEIGENSCHAFT AUFGRUND VON MÄNGELN AM MIETOBJEKT?** Das Bundesgericht hat im vorliegenden Entscheid festgehalten, dass die Qualifikation eines Mietobjekts als «luxuriöse Wohnung» im Sinne von Art. 253b Abs. 2 OR alleine aufgrund des Vorliegens reparabler Mängel nicht wegfällt.

In Bestätigung der bisherigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung wird der Begriff «luxuriös» vom Gericht eng, mithin restriktiv, ausgelegt. Entscheidend ist der Gesamteindruck eines Mietobjekts, wobei das übliche Mass an Komfort deutlich übertroffen werden muss. Das Vorliegen einzelner luxuriöser Elemente reicht dabei nicht, vielmehr muss die Qualifikation als luxuriöses Mietobjekt bei einer Gesamtwürdigung bejaht werden können. Als Indizien, die für den luxuriösen Charakter sprechen, nennt das Bundesgericht beispielsweise das Vorhandensein eines Schwimmbades und/oder einer Sauna, eines grossen Gartens, einer mit Marmor ausgekleideten Eingangshalle, eines Zimmers mit Cheminée, einer sehr gepflegten Umgebung, zusätzlicher Toiletten oder ausserordentlich grosser Zimmer und Grundflächen.

Weiter hat das Bundesgericht die bisherige Rechtsprechung bestätigt, wonach der Begriff des Luxusobjektes wandelbar

ist, weshalb ein luxuriöses Mietobjekt im Verlaufe der Mietdauer seine Luxuseigenschaft ebenso leicht verlieren wie umgekehrt ein Mietobjekt durch namhafte Erneuerungen und Investitionen zu einem Luxusobjekt aufgewertet werden kann.

Schliesslich hat das Bundesgericht festgehalten, dass die Luxuseigenschaft eines Mietobjekts unabhängig allfällig bestehender Mängel zu beurteilen ist, sofern sie reparabel sind.

Die im vorliegenden Entscheid vorhandenen Mängel wie Risse im Fliesenboden oder die noch vorzunehmenden elektronischen Arbeiten reichten nach Auffassung des Bundesgerichts für den Verlust des luxuriösen Charakters angesichts des guten Gesamtzustandes des Mietobjekts (noch) nicht aus.

BGer 4A\_257/2015 vom 11. Januar 2016

**STREIT UM DIE AUSLEGUNG EINES OPTIONSRECHTS ENDET VOR DEM BUNDESGERICHT.** Im vorliegenden Fall hatte die Mieterin und Beschwerdeführerin ein Verkaufslokal von der Vermieterin und Beschwerdegegnerin gemietet. Dieses Mietverhältnis wurde für die feste Mietdauer von fünf Jahren abgeschlossen, und zwar vom 1. Juli 2004 bis zum 30. Juni 2009. Unter dem Titel «3.3 Kündigung» des Mietvertrags wurde ver-

einbart, dass der Mietvertrag erstmals auf den 30. Juni 2009 gekündigt werden kann. Erfolge vor Ablauf dieser Frist keine Kündigung, werde das Mietverhältnis jeweils stillschweigend um fünf Jahre verlängert. Unter dem Titel «3.4 Option» des Mietvertrages wurde weiter vereinbart, der Mieterin stehe das Recht zu, den Vertrag nach Ablauf der festen Vertragsdauer um fünf Jahre zu verlängern.

Mit Schreiben vom 12. März 2013 machte die Mieterin wiederum ein Optionsrecht für die Verlängerung des Vertrages um weitere fünf Jahre geltend, d. h. vom 1. Juli 2014 bis zum 30. Juni 2019. Ausserdem beantragte sie eine Herabsetzung des Mietzinses ab 1. Juli 2014; sie begründete dies mit dem gesunkenen Referenzzinssatz und dem Landesindex der Konsumentenpreise. Zudem bemängelte die Mieterin u. a. die ungenügende Reinigung des Treppenhauses.

Die Vermieterin kündigte daraufhin den Mietvertrag. Die Klage der Mieterin gegen diese Kündigung wurde von den kantonalen Vorinstanzen abgewiesen, wobei jedoch eine Erstreckung des Mietverhältnisses für drei Jahre gewährt worden ist (ohne Mietzinsherabsetzung).

Unter anderem berief sich die Mieterin und Beschwerdeführerin darauf, dass ihr ein wiederholtes Optionsrecht zustehe. Das Bundesgericht führte aus, dass die vorliegend vertraglich vereinbarte Option sich ausdrücklich auf das Ende der festen Vertragsdauer bezöge und ein Optionsrecht am Ende der verlängerten Mietdauer nicht vereinbart worden sei. Die Auslegung der Beschwerdeführerin widerspreche dem klaren Vertragstext und würde so auch keinen Sinn ergeben. Ein echtes wiederkehrendes Optionsrecht würde den Vertrag für die Vermieterschaft gegen den Willen der Mieterschaft unkündbar machen. Das Bundesgericht schützte damit die vorinstanzliche Beurteilung, wonach der Mietvertrag der Mieterin nur ein einmaliges Optionsrecht gewährt.

Das Bundesgericht hat übereinstimmend mit der Vorinstanz auch die Kündigung des Mietvertrags für das Verkaufslokal geschützt. Die Vorinstanz verletzte demnach keine Rechte der Mieterin, als sie für die Beurteilung der Zulässigkeit der Kündigung das Verhalten und die Verfehlungen der Beschwerdeführerin mit Blick auf die ebenfalls von ihr gemietete Woh-

nung berücksichtigt hat. Bei gleicher Mieterschaft spielt es nämlich keine Rolle, in Bezug auf welches Mietobjekt sich die Mieterin die Verfehlungen hat zuschulden kommen lassen, sofern dadurch das persönliche Verhältnis mit der Vermieterschaft insgesamt belastet wird.

**» Ein echtes wiederkehrendes Optionsrecht würde den Vertrag für die Vermieterschaft gegen den Willen der Mieterschaft unkündbar machen.«**

Weiter hatte sich das Bundesgericht mit dem Begehren um Herabsetzung des Mietzinses auseinanderzusetzen. Es hielt fest, dass ein vereinbarter Mietzins während der festen Vertragsdauer von keiner Partei ein-

seitig geändert werden könne und eine Anpassung jeweils erst auf den nächstmöglichen Kündigungstermin zulässig sei (Art. 269d und Art. 270a OR). Ausgenommen von dieser Regel sind Anpassungen des Mietzinses mittels Indexierung nach Art. 269b OR und oder Staffelung nach Art. 269c OR.

Soll der Mietzins auch nach Ablauf der ursprünglich festen Mietdauer der Indexierung folgen, so ist nach Rechtsprechung des Bundesgerichts eine vertragliche Regelung notwendig, wonach sich das Mietverhältnis durch Still-schweigen oder durch die Ausübung einer Option um mindestens fünf Jahre erneuert. Andernfalls wird das Mietverhältnis als unbefristetes und damit als nicht indexiertes weitergeführt.

Die nächste Mietzinserhöhung bei einem stillschweigend oder durch Ausübung einer Option um mindestens fünf Jahre indexierten Mietverhältnis ist gemäss Bundesgericht im Zeitpunkt, in dem die ursprünglich vereinbarte Indexierung oder Staffelung des Mietzinses zu Ende geht, zulässig. In casu wurde das Mietverhältnis allerdings gekündigt und erstreckt, weshalb diese Regel keine Anwendung finden konnte und das Begehren somit abgewiesen wurde.

BGer 4A\_269/2015 vom 1. November 2015



**\*SERAINA L. KIHM**  
Die Autorin ist Rechtsanwältin, Zürich.

# ASA-Service AG

## Abwasser- und Umwelttechnik

Kanalreinigung | Containerwartung | Mobiltoilettenservice

Service-Nr. 0848 310 200 [www.asa-service.ch](http://www.asa-service.ch)

# Neues zur Arbeitszeiterfassung

Arbeitgeber sind verpflichtet, die Arbeitszeit ihrer Mitarbeiter zu erfassen. Seit dem 1. Januar 2016 ist es in bestimmten Fällen zulässig, die Arbeitszeit vereinfacht zu erfassen oder auf die Arbeitszeiterfassung ganz zu verzichten.



Die umfassende Arbeitszeiterfassung ist grundsätzlich nach wie vor Pflicht (Foto: Wikipedia).

MICHAEL HESS & VINCENT CARRON\* •

## NEUE REGELN DER ARBEITSZEITERFASSUNG.

Für die meisten Arbeitnehmer gelten das Arbeitsgesetz und seine Verordnungen, die zahlreiche Vorschriften zur Arbeits- und Ruhezeit enthalten. So gilt eine wöchentliche Höchstarbeitszeit von – je nach Kategorie der Arbeitnehmer – 45 oder 50 Stunden, es sind Pausen vorgeschrieben und die Nacht- und Sonntagsarbeit ist grundsätzlich verboten. Die Arbeitgeber sind für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich und müssen den Behörden Unterlagen zur Verfügung halten, womit die Einhaltung überprüft werden kann. Dazu gehört die Dokumentation der Arbeitszeit. Aus der Dokumentation der Arbeitszeit müssen grundsätzlich für jeden Mitarbeiter Beginn und Ende der Arbeitszeit und der Pausen von einer halben Stunde und mehr, die gewährten, wöchentlichen Ruhetage, soweit diese nicht regelmässig auf einen Sonntag fallen, sowie die Zeitzuschläge, die bei dauernder oder regelmässig wiederkehrender Nachtarbeit geschuldet sind, ersichtlich sein. Wer eine «höhere leitende Tätigkeit» ausübt, ist zwar vom Geltungsbereich der Arbeits- und Ruhezeitvorschriften ausgenommen, doch wird der Begriff der höheren leitenden Tätigkeit sehr restriktiv ausgelegt und erfasst typischerweise nur die oberste Führungsebene. Selbst die Arbeitszeit von Kaderangestellten mit

erheblicher Zeitautonomie muss daher im Prinzip detailliert erfasst werden. Aufgrund einer Weisung des Staatssekretariats für Wirtschaft SECO aus dem Jahr 2013 war bisher immerhin eine vereinfachte Arbeitszeiterfassung für Kaderleute mit Führungsaufgaben, vollamtliche Projektleiter und andere Mandatsträger mit Ergebnisverantwortung zulässig.

Eine Anfang 2016 in Kraft getretene Revision der Verordnung 1 zum Arbeitsgesetz legt nun neue Regeln für die vereinfachte Arbeitszeiterfassung fest und ermöglicht es unter Umständen auch, für bestimmte Arbeitnehmerkategorien auf die Zeiterfassung ganz zu verzichten.

**VEREINFACHTE ARBEITSZEITERFASSUNG.** Bei der vereinfachten Arbeitszeiterfassung muss nur das Total der täglichen Arbeitszeit dokumentiert werden. Beginn und Ende der Arbeitszeit müssen nur noch bei bewilligter oder ausnahmsweise ohne Bewilligung zulässiger Nacht- und Sonntagsarbeit erfasst werden. Die Pflicht zur Dokumentation von Pausen von mehr als einer halben Stunde entfällt. Zulässig ist die vereinfachte Arbeitszeiterfassung nur für Mitarbeiter, die ihre Arbeitszeiten zu einem namhaften Teil selber festsetzen können. Nach dem erläuternden Bericht des SECO muss dieser Anteil mindestens einen Viertel betragen, und es genügt nicht, bloss

gleitende Arbeitszeiten zu haben. Hinzu kommen formelle Voraussetzungen. Die vereinfachte Arbeitszeiterfassung muss in einer kollektiven Vereinbarung mit der Arbeitnehmervertretung der Branche oder des Betriebs oder – wo eine solche fehlt – mit der Mehrheit der Arbeitnehmer eines Betriebs vereinbart worden sein. In der kollektiven Vereinbarung müssen die Arbeitnehmerkategorien definiert werden, für welche die vereinfachte Arbeitszeiterfassung gilt. Weiter muss darin erläutert werden, mit welchen Massnahmen für die Einhaltung der Arbeits- und Ruhezeitbestimmungen gesorgt wird. Schliesslich muss in der Vereinbarung auch ein paritätisches Verfahren festgelegt werden, wie die Einhaltung der Vereinbarung geprüft wird.

In Betrieben mit weniger als 50 Mitarbeitern kann die vereinfachte Arbeitszeiterfassung unter erleichterten Voraussetzungen eingeführt werden. Auch in diesen Betrieben kommt die vereinfachte Arbeitszeiterfassung aber nur für Mitarbeiter in Frage, die ihre Arbeitszeit zu einem namhaften Teil selber festsetzen können. Eine kollektive Vereinbarung ist allerdings nicht nötig; es genügt, wenn die vereinfachte Arbeitszeiterfassung zwischen dem Arbeitgeber und den einzelnen betroffenen Mitarbeitern vereinbart wird. In der Vereinbarung muss auf die geltenden Arbeits- und Ruhezeitbestimmungen hingewiesen werden. Zusätzlich muss jährlich ein Gespräch zur Arbeitsbelastung geführt und dokumentiert werden. Die Vereinbarung und die Dokumentation des Gesprächs gehören zu den Unterlagen, die den Behörden zur Verfügung gestellt werden müssen.

Die Arbeitgeber haben auch den Mitarbeitern, deren Arbeitszeit nur vereinfacht erfasst werden muss, ein geeignetes Instrument zur umfassenden Dokumentation ihrer Arbeitszeit zur Verfügung zu stellen. Den Mitarbeitern muss nämlich die Möglichkeit gegeben werden, ihre Arbeitszeit trotz Vereinbarung über die vereinfachte Arbeitszeiterfassung umfassend zu dokumentieren.

## VERZICHT AUF DIE ARBEITSZEITERFASSUNG.

Der Verzicht auf die Arbeitszeiterfassung kommt nur für Mitarbeiter in Frage, die nicht nur ihre Arbeitszeit mehrheitlich selbst festsetzen können, sondern auch über eine grosse Gestaltungsautonomie

bei ihrer Arbeit und über ein Bruttojahreseinkommen einschliesslich Bonus von mehr als 120 000 CHF oder den entsprechenden Pro-rata-Anteil bei einer Teilzeitstelle verfügen. Voraussetzung ist ausserdem ein Gesamtarbeitsvertrag (GAV), der näher definiert, für welche Kategorien von Mitarbeitern der Verzicht auf die Arbeitszeiterfassung in Frage kommt. Auf Arbeitnehmerseite muss der GAV von der Mehrheit der repräsentativen Arbeitnehmerorganisationen abgeschlossen worden sein. Im Unterschied zur kollektiven Vereinbarung der vereinfachten Arbeitszeiterfassung bedarf es einer GAV-fähigen Arbeitnehmerorganisation. Zudem ist erforderlich, dass die einzelnen Mitarbeiter dem Verzicht auf die Arbeitszeiterfassung schriftlich zugestimmt haben, wobei diese Zustimmung jährlich widerrufen werden kann.

Auch im Falle des Verzichts auf die Arbeitszeiterfassung sind den Behörden Unterlagen zur Verfügung zu halten, nämlich der GAV, die individuellen Verichtsvereinbarungen sowie ein Verzeichnis der Mitarbeiter, die auf die Arbeitszeiterfassung verzichtet haben, mit der Angabe ihrer Bruttojahreseinkommen. ●



**\*MICHAEL HESS**  
Die Autor ist Rechtsanwalt bei Schellenberg Wittmer AG in Zürich, einer der führenden Schweizer Wirtschaftskanzleien.



**\*VINCENT CARRON**  
Die Autor ist Rechtsanwalt bei Schellenberg Wittmer AG in Genf, einer der führenden Schweizer Wirtschaftskanzleien.

#### DOKUMENTATION DER ARBEITSZEIT

Das Gesetz schreibt kein bestimmtes System zur Dokumentation der Arbeitszeit vor. Zu den möglichen und in der Praxis angewendeten Systemen gehören unter anderem Folgende:

- Manuelle Erfassung: Der Mitarbeiter hält täglich die erforderlichen Zeitangaben in Papierform oder elektronisch (in einer Excel-Tabelle) fest.
- Mechanische oder elektronische Stempeluhr: Der Mitarbeiter checkt mit einer Karte oder einem elektronischen Badge ein und aus.
- Login-Daten: Die Arbeitszeit wird aufgrund der Zeitpunkte des Ein- bzw. Ausloggens am Arbeitsplatz erfasst. Die Mitarbeiter sind aus datenschutzrechtlichen Gründen vorgängig über eine derartige Verwendung der Login-Daten zu informieren.
- Fixer Arbeitsplan mit Erfassung der individuellen Abweichungen davon: Die Arbeitszeit ergibt sich aus einem fixen Arbeitsplan, woraus Beginn und Ende der Arbeitszeit sowie die Lage und Dauer von Pausen von einer halben Stunde und mehr ersichtlich sein müssen. Zusätzlich müssen in einem geregelten Verfahren Abweichungen vom Plan dokumentiert werden. Dieses Modell kann sich beispielsweise beim Dienst am Schalter oder bei einer Telefonhotline anbieten.

VISUALISIERUNGEN & ANIMATIONEN  
VISUELLE KOMMUNIKATION & WEBDESIGN

*Wir sind Ihr **Visualisierer** für  
Architektur, Immobilien, Ingenieur-  
wesen und Design.*

*Alles aus einer Hand und inhouse*

WWW.SWISSINTERACTIVE.CH



# Unfällen im Büro vorbeugen

Das Risiko, im Büro zu verunfallen, wird stark unterschätzt: In Realität ereignen sich mehr als die Hälfte aller Berufsunfälle in Dienstleistungsbetrieben. Grund genug, sich auch in Bürobetrieben mit Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz zu befassen.



den, defekte Bodenbeläge, unerwartete Schwellen oder Stufen, abgestelltes Material auf Treppen, fehlende Handläufe, schlechte Beleuchtung oder unachtsam abgestellte Aktenkoffer zu tückischen Stolperfallen werden. Doch auch Fluchtwege oder Notausgänge müssen stets unbehindert begehrbar sein. Mangelnde Bewegung, schlecht eingestellte Bürostühle und Pulte, falsch platzierte Bildschirme und eine nicht den Verhältnissen angepasste Organisation der Arbeit führt zunehmend zu Beschwerden, Stress oder gar Burnout.

**GESUNDHEIT AM ARBEITSPLATZ IST CHEFSACHE.** In der Schweiz ist der Arbeitgeber von Gesetz her verpflichtet, die Verantwortung für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz am Arbeitsplatz zu übernehmen. Der Gesundheitsschutz am Arbeitsplatz wird im

## WAS IST DIE EKAS?

Die Eidgenössische Koordinationskommission für Arbeitssicherheit EKAS ist die zentrale Informations- und Koordinationsstelle für Sicherheit und Gesundheitsschutz am Arbeitsplatz. Als Drehscheibe koordiniert sie die Aufgabenbereiche der Durchführungsorgane im Vollzug, die einheitliche Anwendung der Vorschriften in den Betrieben und die Präventionstätigkeit. Sie stellt die Finanzierung für die Verhütung von Berufsunfällen und -krankheiten sicher. Weitere Informationen unter [www.ekas.ch](http://www.ekas.ch) oder [www.praevention-im-buero.ch](http://www.praevention-im-buero.ch).

## GEFAHRENQUELLEN IM BÜRO - SIEHE RECHTES BILD

- 1. Lagern von Gegenständen:** Lagern Sie schwere Gegenstände nicht auf dem Schrank, sondern immer möglichst weit unten. Befestigen Sie Gestelle an der Wand.
- 2. Heben und Tragen:** Achten Sie beim Heben und Tragen von Lasten auf einen geraden Rücken, und halten Sie die Last möglichst nahe am Körper. Ihr Rücken sollte nicht gekrümmt und nicht seitlich abgedreht sein! Tragen Sie schwere Lasten zu zweit.
- 3. Transportmittel:** Schieben und Ziehen ist immer besser als Heben und Tragen. Mit einem Transportmittel machen Sie sich das Leben leichter und sicherer.
- 4. Freie Verkehrswege:** Halten Sie Verkehrswege und Durchgänge immer frei.
- 5. Offene Schubladen:** Schubladen sollten nach dem Öffnen auch wieder geschlossen werden.
- 6. Offene Kabelkanäle:** Schliessen Sie offene Kabelkanäle, oder markieren Sie diese, falls dies nicht möglich ist.
- 7. Flüssigkeiten am Boden:** Wischen Sie ausgeschüttete Flüssigkeiten rasch wieder auf.
- 8. Markierung von Schwellen:** Schwellen jeglicher Art sind Stolperfallen und sollten gut ersichtlich markiert sein.
- 9. Provisorien:** Provisorisch aufgestellte Geräte und Verkabelungen können aus Gewohnheit übersehen werden. Markieren Sie diese, oder räumen Sie diese weg.
- 10. Steighilfe:** Auf keinen Fall sollten Bürostühle als Steighilfe verwendet werden. Benutzen Sie stattdessen zweckdienliche, auf Sicherheit geprüfte Steighilfen.
- 11. Teppichhohren:** Auch Teppichhohren oder -kanten können zu unglücklichen Stolperunfällen führen.

CARMEN SPYCHER\*

**AUSFÄLLE KOSTEN MILLIARDEN.** Helme, Schutzbrillen und schwere Stiefel mit Stahlkappen – so schützen sich Bauarbeiter vor Verletzungen durch Geräte, herabfallende Gegenstände und Funken. Vorschriftsgemäss, denn auf Baustellen sind die Gefahren offensichtlich. In Dienstleistungsbetrieben sind die Gefahren dagegen oft weniger offensichtlich und werden daher auch häufig unterschätzt. Dabei ist das Büro keineswegs eine unfallfreie Zone – im Gegenteil: Rund 55% aller Berufsunfälle ereignen sich im tertiären Sektor (Handel und Dienstleistungen). Am Büroarbeitsplatz selber kommen zudem Beschwerden hinzu, die spezifisch mit der sitzenden Tätigkeit zu tun haben, so etwa Rückenbeschwerden, Verspannungen sowie Sehnen- und Muskelleiden. In der Schweiz gehen

rund 1,6 Mio. Arbeitstage pro Jahr allein durch Muskel-Skelett-Leiden verloren. Diese Ausfalltage belasten Betriebe und Volkswirtschaft jährlich mit geschätzten 2,5 bis 3 Mrd. CHF. Den Arbeitgeber selbst kostet ein Ausfalltag rund 600 CHF.

**VERSTECKTE GEFAHRENQUELLEN.** Der Dienstleistungssektor ist mit 2,8 Mio. Vollbeschäftigten mit Abstand der grösste Wirtschaftszweig. Dennoch werden Unfälle in Bürobetrieben – im Vergleich zu Branchen wie Bau oder Landwirtschaft – häufig bagatellisiert. Zu Unrecht, denn oft lauern Gefahren da, wo sie niemand erwartet. Ein Drittel aller Verletzungen in Bürobetrieben entsteht durch Stolper- und Sturzunfälle. Die Gründe dafür sind vielfältig: So können lose Kabel, offene Schubladen und Schranktüren, glatte oder nasse Bö-



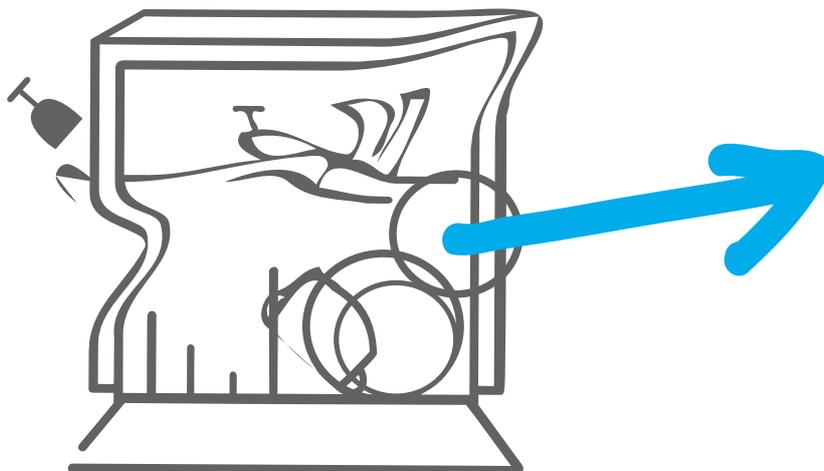
Arbeitsgesetz in Artikel 6 geregelt. Die Verordnung 3 zum Arbeitsgesetz konkretisiert diese Anforderungen und umschreibt im Grundsatz in Art. 2: «Der Arbeitgeber muss alle Massnahmen treffen, die nötig sind, um den Gesundheitsschutz zu wahren und zu verbessern und die physische und psy-

chische Gesundheit der Arbeitnehmer zu gewährleisten». Der Gesundheitsschutz ist dabei ein weitreichendes Thema und umfasst verschiedenste Themen wie Luftqualität, Raumklima, belästigender Lärm, Muskelbeschwerden, psychische Belastungen sowie Arbeitsorganisation. ●



**\*DR. CARMEN SPYCHER**  
Die Autorin ist Geschäftsführerin der Eidgenössischen Koordinationskommission für Arbeitssicherheit (EKAS).

Gerät kaputt? Anruf genügt!



kuechenexpress.ch

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, **Rothis** 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

# «Vermieten Sie nicht nur Wohnungen sondern auch Lebensqualität»

Mit dem Service «Zu Ihren Diensten» bietet das seit über 25 Jahre im Hauswart- und Reinigungsbereich tätige Unternehmen Hauswartprofis zusätzliche Dienstleistungen für anspruchsvolle Mieter. Die massgeschneiderten Leistungen reichen von einfachen Botengängen über den Feriendienst bis zur kompletten Wohnungsreinigung und entsprechen einem aktuellen Bedürfnis von beruflich und privat engagierten Menschen.

## Mehr Lebens- und Wohnqualität

Mehr Zeit für Freizeitaktivitäten, Familie, Freunde oder den Job oder einfach mehr Freiräume zum Entspannen: das wünschen sich die meisten Menschen. Umso glücklicher, wer täglich anfallende Haushaltarbeiten sowie kleinere und grössere Alltagsaufgaben oder gleich alle umfassenden Arbeiten rund ums Wohnen in guten Händen weiss. Die individuellen «Zu Ihren Diensten»-Services von Hauswartprofis sind die Antwort auf das zunehmende Bedürfnis engagierter Menschen nach mehr Lebens- und Wohnqualität.

## Individuell und massgeschneidert

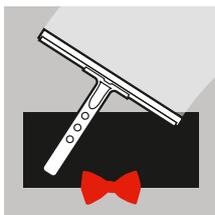
Mit dem innovativen Concierge-Dienst von Hauswartprofis stehen Bewohner und Bewohnerinnen zahlreiche Services zur Verfügung. Mit dem Feriendienst etwa lassen sich Leistungen von Briefkasten leeren über Pflanzen giessen bis hin zum gefüllten Kühlschrank bei der Heimkehr buchen. Soll der Hund ausgeführt, ein Bild aufgehängt oder der Wagen gewaschen werden, hilft der in jeder Situation kompetente Troubleshooter-Service weiter. Selbstverständlich kümmern sich die Fachleute von Hauswartprofis auch um den Wäsche- und Reinigungsdienst. Regelmässig oder in den von Ihrer Kundschaft gewünschten Intervallen – von der Wohnungsreinigung über den Frühjahrsputz bis zur Wohnungsreinigung.

## Mehrwert für gehobene Ansprüche

Auf Wunsch steht Hauswartprofis mit einem umfassenden Servicepaket für die gehobenen Ansprüche oder auch einfach mit ein paar wertvollen Extras zur Seite. Sämtliche Leistungen sind individuell auf die Kundschaft, welche den erhöhten Komfort bestimmt zu schätzen weiss, zugeschnitten. Mit diesem Mehrwert vermieten Sie künftig nicht nur Wohnungen sondern auch Wohn- und Lebensqualität. Selbstverständlich erbringt Hauswartprofis sämtliche Leistungen durch professionelles und kompetentes Personal.

## Unser Service ist Ihr Plus

Haben wir Interesse geweckt, und Sie möchten mehr über unseren Service «Zu Ihren Diensten» erfahren? Dann kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich. Wir freuen uns, gemeinsam mit Ihnen die Bedürfnisse abzuklären und Ihnen kostenlos eine individuell auf Ihre Wünsche abgestimmte Offerte zu unterbreiten.



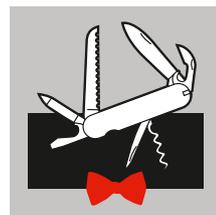
Fensterputzdienst



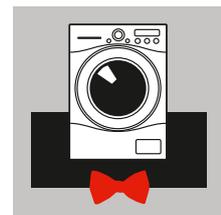
Feriendienst



Reinigungsdienst



Troubleshooter



Wäschediens

# ZU IHREN DIENSTEN – Wohnen à la carte.

Herr Widmer, welche Leistungen nimmt Varioserv für seine Kundschaft von Hauswartprofis in Anspruch?

DW: Wir buchen für unsere Kunden hauptsächlich Feriendienste, das heisst Planzen giessen, Briefkasten leeren, lüften. Aber auch Reinigungs- und Wäschedienste oder Botengänge sowie handwerkliche Einsätze werden sehr geschätzt.

Wie beurteilen Sie die Angebotspalette und die erbrachten Leistungen?

DW: Das Angebot umfasst enorm viele Leistungen, welche die Lebens- und Wohnqualität unserer Mieterschaft erhöhen. Diese schätzen den zusätzlichen Komfort und geben uns gutes Feedback. Mit den Leistungen sind wir also alle mehr als zufrieden. Zudem steht uns Hauswartprofis immer aktiv und lösungsorientiert zur Seite.

Wie sind Sie zum «Zu Ihren Diensten»-Produkt von Hauswartprofis gekommen?

DW: Wir haben für zahlreiche unserer Immobilien bereits den klassischen Hauswart- und Reinigungsdienst bei Hauswartprofis gebucht. Das Produkt

«Zu Ihren Diensten» schliesst genau die Service-Lücke, die das wachsende Bedürfnis nach mehr Komfort und mehr Freizeit bei vielen Menschen, so auch bei unserer Kundschaft, hinterlassen hat. Wie bereits bei den klassischen Services haben uns bei den neuen Concierge-Leistungen vor allem der regionale Bezug von Hauswartprofis und die Kompetenz der Mitarbeitenden vollumfänglich überzeugt.

Ist die Nachfrage nach den Concierge-Leistungen zunehmend?

DW: Der Trend zu mehr Wohn- und Lebensqualität wird anhalten. Wir stellen fest, dass unsere Kundschaft die neuen Angebote von Hauswartprofis für neue mögliche Freiräume nutzt und schätzt. Deshalb denken wir, dass diese Leistungen künftig vermehrt und noch intensiver genutzt werden.

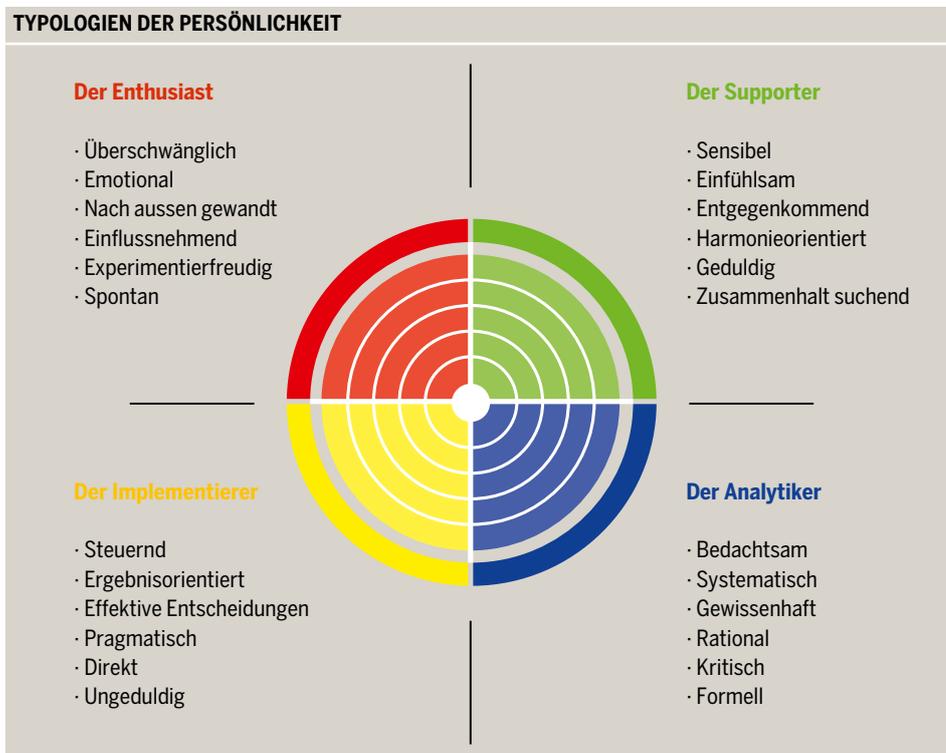
Daniel Widmer, Leiter Bewirtschaftung bei Varioserv, einer der renommierten Schweizer Immobilien-Spezialisten.

## Hauswartprofis – zu Ihren Diensten

- 1990 Gründung der Hauswartfirma mit Sitz in Mägenwil
- Standorte in Mägenwil, Baar, Dübendorf und Oftringen
- Mit über 200 Fachkräften, 4 Standorten decken wir das Dreieckgebiet Olten-Winterthur-Luzern ab.
- Zertifiziert mit dem Qualitätslabel der Schweizerischen Fenster und Fassaden (SZFF)
- Bietet umfassende Hauswartungen, Reinigungen, Gartenpflege sowie Fassaden- und Rolltreppenreinigung
- Der Concierge-Service zu Ihren Diensten bietet individuell zugeschnittene Ferien-, Fensterputz-, Reinigungs- und Wäschedienste sowie einen Troubleshooter-Service

# Persönlichkeit als Erfolgsfaktor

In der Immobilienwirtschaft gehört der Kampf um gute Fachkräfte längst zum Alltag. Deshalb wird es für Unternehmen immer wichtiger, ihre Mitarbeiter weiter auszubilden. Das fördert die Loyalität und hilft Personalkosten sparen.



che die Potenziale ihrer Mitarbeiter erkennen, Perspektiven ausloten und klare Ziele definieren.

**KARRIERE ALS LEBENSAUFGABE.** Oft ändern sich unsere Lebensvorstellungen im Laufe der Jahre. Sie werden von Interaktionen aus dem sozialen und wirtschaftlichen Umfeld, von Medienberichten, der Werbung und vom Konsumangebot beeinflusst. Zufallsbegegnungen können zu Schicksalswendungen werden und neue Lebenspläne auslösen. Deshalb ist es wichtig, die eigenen Interessen im Auge zu behalten, damit man Chancen und Möglichkeiten erkennt. Wer seine Karriere voranbringen will, braucht eine Portion Eigenverantwortung und muss akzeptieren, dass sich bei einer berufsbegleitenden Weiterbildung kurzzeitig die Prioritäten verschieben.

**JAGD NACH ANERKENNUNG.** Die gesellschaftliche Anerkennung und ihr Status sind vielen Menschen wichtiger als die Freude an ihrer Aufgabe und der eigene Seelenfrieden. Heute treffen wir auf allen Hierarchiestufen auf sogenannte «Fachausweis-Jäger», die sich fehlendes Selbstvertrauen oft über den Bildungsweg erkaufen. Deshalb sollten Unterneh-

MONICA FISCHER\* ●

**PERSONALBESCHAFFUNG.** Der Fachkräftemangel macht auch in der Immobilienbranche nicht vor verschlossener Tür halt. Die grossen Immobilienanbieter punkten mit attraktiven Anstellungsbedingungen, professionellen Strukturen und vielfach mit einer auf Personalentwicklung spezialisierten Abteilung. Dagegen ist eine kleinere, regional verankerte Immobiliengesellschaft darauf angewiesen, dass Mitarbeiter eine «Hands-on»-Mentalität leben und mit Willen, Disziplin und Begeisterung ihre Erfolge mit einer hohen Selbstständigkeit gestalten. Da in solchen Unternehmen die Teams eher klein und übersichtlich sind, wird jeder einzelne Mitarbeiter transparent in seinen Verhaltensmustern. Die Beschaffung von erfahrenen Immobilienbewerbsachtern, die solides Fachwissen mitbringen, ist deshalb besonders für kleinere Gesellschaften eine anspruchsvolle Aufgabe und verlangt eine professionelle Vorbereitung.

**BERUFSPLANUNG.** Bereits in jungen Jahren machen sich bei Menschen vier unterschiedliche Typologien bemerkbar. Diese

bestimmen massgeblich die Karriereplanung, die Denk- und Verhaltensmuster, die Kommunikationsart und zukünftige

**„Erfolgreiche Menschen beklagen sich nie über einen Mangel an Gelegenheiten.“**

Handlungen. Häufig wird der Fokus in der gewählten Berufsausrichtung vorwiegend auf die Ausübung der angeborenen «Talente» gelegt, die Freude bereiten, oder zu Branchen, zu denen eine Affinität besteht.

**WILLE ZUR WEITERENTWICKLUNG.** Das Entwicklungsbedürfnis von Menschen wird massgeblich durch ihren Willen, ihren Fleiss und ihre Disziplin gesteuert. Vielfältige Bildungsangebote auf unterschiedlichen Stufen ermöglichen es heute jedem, seine Karriere massgeschneidert aus- und aufzubauen. Weiter ist ein passender Arbeitgeber wichtig, mit Vorgesetzten oder HR-Fachpersonen, wel-

men vor allem darauf achten, dass die Balance zwischen Theorie und Praxis durch eine Weiterbildung nicht gestört wird und keine Überforderung oder Lernmüdigkeit bei den Mitarbeitern entsteht.

**MIT BRANDING ZUM ERFOLG.** Auf dem Karriereweg sind viele Puzzleteile wichtig – nicht alle finden wir im schulischen Background. Auch Stil, gute Umgangsformen, Fairness, Ehrlichkeit und Gelassenheit gehören zu den Kernkompetenzen im beruflichen Alltag. Daneben ist der Umgang mit Konflikten ein wichtiger Baustein, weil sich in den vergangenen

Jahren das Zusammenarbeiten durch Social Media und Menschen aus verschiedenen Kulturen stark verändert hat.

Interessanterweise sind sich viele Menschen der eigenen Wirkungskraft kaum bewusst und gehen lustlos mit der eigenen Entwicklung um, obwohl aus einer Weiterbildung häufig nachhaltige Gewinne resultieren. Denn nur die Auseinandersetzung mit dem eigenen Ich führt zu Verhaltensänderungen und stärkt die Souveränität.

**3-SÄULEN-PRINZIP.** Es ist sekundär, in welche berufliche Richtung sich Menschen entwickeln. Entscheidend ist, dass sie eine hohe Zufriedenheit mit sich selbst erreichen – losgelöst von partnerschaftlichen oder wirtschaftlichen Schwankungen. Das sogenannte 3-Säulen-Prinzip sorgt für eine innere Balance:

1. Säule: persönliche Entwicklung
2. Säule: Sozialität (Umfeld, Familie, Freunde)
3. Säule: Beruf, Karriere, Wissen.

Alle drei Säulen sollten möglichst im Gleichgewicht gehalten werden. Für die Zauberformel gilt: Tun, was man schon immer tun wollte, und wirken, wo es geschätzt wird. Wenn dieser Bewusstseinsprozess durch einen erfahrenen Entwicklungscoach begleitet wird, ist dieser besonders wertvoll.



**\*MONICA FISCHER**

Die Autorin ist Inhaberin der Fischer Consulting / HR Services & Management Advisory in Küsnacht am Rigi. Das Unternehmen ist spezialisiert auf Personalmanagement. [www.fischer-hrservices.ch](http://www.fischer-hrservices.ch)

**WICHTIGE TIPPS FÜR UNTERNEHMEN:**

Betrachten Sie die Personalbeschaffung als wichtigste Investition für Ihr Unternehmen und sparen Sie hier nicht am falschen Ort. Getreu dem Motto: Wer gute Ernte will, kann dies nur mit einer guten Saat erreichen.

Achten Sie auf ein glaubwürdiges Image, und treten Sie am Markt als und seriöses Unternehmen auf mit Fokus auf Nachhaltigkeit und Perspektiven.

Engagieren Sie sich für eine lernende Unternehmenskultur und einen wertschätzenden Umgang in der Personalführung.

Fördern Sie die Teamarbeit, und schaffen Sie die Rahmenbedingungen für Motivation und Loyalität.

Signalisieren Sie die innere Kritikbereitschaft, indem Sie Inputs als Wachstumsmotor nutzen.

- Reflektieren Sie die Erreichbarkeit von Zielvereinbarungen sowie Denk- und Verhaltensmustern.

Investieren Sie in Ihre Mitarbeiter, und sorgen Sie für Gewinnbeteiligungen.

Pflegen Sie die sozialen Medien, und bearbeiten Sie regelmäßig Ihr Unternehmensprofil auf den verschiedenen Plattformen wie beispielsweise Xing.



**Livit Baumanagement**  
Sorgt für tadellose Renovationen.

**Livit Real Estate Management**

Experten für Bewirtschaftung, Vermietungsmanagement und Baumanagement

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

**Livit**

Real Estate Management

# Kino an der Uniwand

Das dänische Architekturbüro Arkitema Architects hat viele interessante Projekte realisiert, unter anderem den Erweiterungsbau der Universität Kopenhagen. Mit der Installation einer Medienfassade wurde eine zeitgemässe Studienumgebung geschaffen.



Die transparente Medienfassade an der Universität Kopenhagen zeigt die kleine Meerjungfrau, das Wahrzeichen der dänischen Hauptstadt.

**RED.** ● .....  
**AUSBAU DER UNIVERSITÄT.** Mit sechs Fakultäten, 200 Studiengängen und rund 40 000 Studenten zählt die Universität Kopenhagen zu den grössten Forschungs- und Bildungsinstitutionen Skandinaviens. Seit den siebziger Jahren fand ein Teil des Lehrbetriebs auf der Insel Amager im Süden von Kopenhagen statt. Rund zwanzig Jahre später entstand dort auch der avantgardistische Kopenhagener Stadtteil Ørestad. Ende der neunziger Jahre fiel die Entscheidung, auf Amager einen neuen Campus für Geisteswissenschaften, Jura und Theologie zu erstellen. Im Rahmen eines Architekturwettbewerbs setzten sich Arkitema Architects mit ihrem Entwurf durch.

**NEUES HERZ FÜR DEN CAMPUS.** Als Teil einer Gebäudetrilogie ist das neue Zentralgebäude der Universität auf Amager Heimat der geisteswissenschaftlichen Fakultät. Aus ökonomischen und ökologischen Gründen wurden Teile der bestehenden Betonstrukturen verstärkt und sicherheitstechnisch auf den neu-

esten Standard gebracht. Entsprechend dem Masterplan für Ørestad weisen die dreigeschossigen, gläsernen Sockelbauten von Norden nach Süden. Vier vertikal eingefügte Blöcke mit grossflächig verglasten Stirnseiten verbinden die Glasriegel auf jeweils zwei Etagen. Das Herz des Campus ist der überdachte Innenhof mit einem Service- und Aufenthaltsangebot, das aus Cafés, einer Buchhandlung, einem Konferenzraum, Copyshop und Fernsehstudio besteht. An einer Lernstrasse reihen sich Institute, Labor- und Seminarräume aneinander. Trotz seiner Ausdehnung auf rund 37 000 Quadratmetern überrascht das Gebäudeensemble aus Stahl, Glas und Aluminium durch optische Leichtigkeit. Hochkant mit schmalen vertikalen Fugen verarbeitete Travertinplatten unterstreichen als Fassadenbekleidung der vertikalen Blöcke subtil den modernen Charakter der Gebäude.

**LEUCHTENDES VORBILD ALS NIEDRIGENERGIEHAUS.** Basis der Planungen war für Arkitema Architects ein nachhaltiges Konzept. In Skandinavien gelten weltweit die

höchsten Anforderungen in Bezug auf Energieeffizienz. Bis 2025 will Kopenhagen die erste CO<sub>2</sub>-neutrale Stadt der Welt sein und versteht sich deshalb auch als Vorreiter für Nachhaltigkeit am Bau. Für diese Bemühungen wurde Kopenhagen 2014 von der Europäischen Kommission zur Grünen Hauptstadt Europas ernannt. Mit begrünten Dächern, Solarheizungen und -zellen, optimaler Tageslichtausbeute, natürlicher Belüftung und Regenwassernutzung für die Toilettenspülung ist die Universität Kopenhagen ein Beispiel für nachhaltige Architektur. Beispielsweise reduzieren die verglasten Fassaden nicht nur die Dominanz des Objektes, sondern erlauben zugleich aus dem ganzen Gebäude einen ungehinderten Blick auf den Campus und das auf der anderen Seite angrenzende Naturschutzgebiet. Zudem tragen Sonnenschutzsysteme aus GKD-Edelstahlgewebe dazu bei, den solaren Eintrag zu reduzieren, ohne die Lichtausbeute oder Sicht zu beeinträchtigen.

Diese Vorteile nutzten Arkitema Architects ein Jahr nach der Fertigstellung des Gebäudes für die Installation

einer 90 Quadratmeter grossen transparenten Medienfassade aus Metallgewebe der Firma GKD. Die Konstruktion des Displays besteht aus LED-Profilen, die in ein transparentes Edelmetallgewebe eingearbeitet sind. Die elektronische Fassade überzeugt neben ihrer brillanten Farbwiedergabe und Auflösung durch einen geringen Stromverbrauch und das filigrane Design. Eine Herausforderung für die Spezialisten von GKD war die Montage des Mediensystems auf die vorhandene Unterkonstruktion. Als Lösung kam die bewährte Befestigung aus Rundstange und Augenschrauben zum Einsatz. Um ihren Anspruch des offenen Austauschs zwischen Lehrenden, Lernenden, Anwohnern und Passanten zu fördern, verpflichtete die Universität Kopenhagen einen Künstler zur Gestaltung des Contents für den Mediascreen. Fotorealistische Darstellungen mit Natur- und Heimatmotiven machen die Installation zum emotionalen Mittler zwischen Mensch, Kultur, Natur und Technik. ●

Quelle: Gebrüder Kufferath AG, vertreten durch impetus.PR.



Die Medienfassade der Firma GKD reduziert an der verglasten Stirnseite die Sonneneinstrahlung, ohne die Aussicht zu beeinträchtigen (Fotos: impetus.PR).

#### UNTERNEHMEN GKD – GEBR. KUFFERATH AG

Die inhabergeführte technische Weberei GKD – Gebr. Kufferath AG ist Weltmarktführer für gewebte Lösungen aus Metall und Kunststoff und hat seinen Stammsitz in Deutschland. Unter dem Dach der GKD – World Wide Weave bündelt das Unternehmen vier eigenständige Geschäftsbereiche: Solid Weave (Industriegewebe), Weave in Motion (Prozessbandgewebe), Creative Weave (Architekturgewebe) sowie Compact Filtration (kompakte Filteranlagen). GKZ produziert in sieben Werken in Europa, in den USA, in Chile, in Südafrika und Asien und hat Vertretungen in über 30 Ländern.

**Dürnten**



Weitere Eigenheime:  
Altstätten-SG  
Arbon-TG  
Rorschacherberg-SG

WOHNEN IM  
**Schuepispquetli**

EIGENTUMSWOHNUNGEN AN DER HOFWEIDSTR. 1, 3 & 5  
(angrenzend an die Schneehaldenstrasse)



**Wohnen im Züri-Oberland.** Die Relesta AG erstellt angrenzend an den Dorfkern von Dürnten die Wohnüberbauung «Schuepispquetli». Realisiert werden drei Mehrfamilienhäuser mit 17 Eigentumswohnungen im Minergiestandard. Bevorzugen Sie das Wohnen in einer ländlichen Gemeinde und schätzen Sie trotzdem eine gute Infrastruktur in der Nähe? Legen Sie Wert auf originelle Grundrisse und einen hochwertigen Ausbaustandard? Dann erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum im «Schuepispquetli». Interessiert? Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

**4½-Zi. bis 5½-Zi.-Wohnungen**, NWF ~120-134 m<sup>2</sup>, ab CHF 785'000  
**3½-Zi.-Dachwohnungen**, NWF ~121 m<sup>2</sup>, ab CHF 785'000

Balkone ~15 m<sup>2</sup>, Gartenflächen in den EGs, ~64 bis 145 m<sup>2</sup>

SVIT-IMMOBILIENMESSE ZÜRICH  
8.-10. April 2016 • Standnr. 26





RELESTA AG • Immobilienverkauf • 9524 Zuzwil • Tel. 071 945 00 45 • Amedeo Gallo 079 690 89 00 • [www.relesta.ch](http://www.relesta.ch)

# Wohnumgebungen für Kinder

Wenn Kinder an der Gestaltung von Aussenräumen mitwirken, erhöht das die Attraktivität von Siedlungen und die Zufriedenheit der Bewohner. Dies kann dazu beitragen, dass Familien mit Kindern länger am gleichen Ort wohnen bleiben.



Links: Der Spielturn im Ziegelhof wird von den Kindern in Besitz genommen. Rechts: Auch die Kleinsten helfen mit, ihr Wohnumfeld zu gestalten.

**KATRIN HALTMEIER\*** .....  
**NORMEN EINHALTEN.** Die kantonalen Bauverordnungen schreiben für Wohnsiedlungen die Einrichtung von Aufenthaltsbereichen im Freien und von Kinderspielplätzen vor. Im Kanton Bern zum Beispiel muss die Fläche der Kinderspielplätze wenigstens 15% und die der Aufenthaltsbereiche mindestens 5% der Bruttogeschossfläche der Familienwohnungen in der Überbauung entsprechen. Die Vorschriften lassen sich ohne grossen Aufwand erfüllen. In der Praxis kommt es oft vor, dass einfach in einer Ecke des Siedlungsareals ein Sandkasten und eine Schaukel platziert werden. Doch Kinderfreundlichkeit erschöpft sich nicht im Vorhandensein eines Spielplatzes. Sie kann und soll die ganze Wohnumgebung umfassen und muss hohen Qualitätsstandards genügen.

**MÖGLICHE GESTALTUNGSELEMENTE.** Wie könnte eine kinderfreundliche Wohnumgebung konkret aussehen? Wichtig ist, dass sie unterschiedliche Tätigkeiten erlaubt, insbesondere Gestalten und Bauen, Erleben und Beobachten, Bewegen, Verstecken sowie Treffen und Begegnung.<sup>1</sup> Die Fachliteratur nennt eine Reihe von Gestaltungselementen, welche dies ermöglichen: Raumgliederung und Geländemodellierung bringen Sicht- und Lärmschutz, helfen Konflikte mit Anwohnern zu vermeiden, schaffen Nischen und erhöhen die Spielqualität. Auch eine naturnahe Bepflanzung

kann Nischen schaffen, als Sichtschutz dienen und Schatten spenden. Mit Spielgeräten wird zum Spiel aufgefordert und signalisiert, wo gespielt werden darf. Dabei sind die Aufenthaltsorte und Treffpunkte für unterschiedliche Gruppen und Generationen wichtig. Da die Konzentration auf eine einzige Fläche ein grösseres Konfliktpotenzial mit sich bringt, sind idealerweise Plätze mit unterschiedlichen Angeboten über die ganze Siedlung verteilt. Damit kann auch die Lärmbelastung für die Anwohner reduziert werden. Ausserdem sollten die Spiel- und Begegnungsorte durch ein Wegenetz mit unterschiedlichen, auch kinderwagen-gängigen Zugängen und Schleichwegen verbunden sein.<sup>2,4</sup>

**WOHNUMFELD ALS VISITENKARTE.** Dies mag für renditeorientierte Immobilienbesitzer in erster Linie nach Zusatzinvestitionen tönen. Doch gerade auch Eigentümer können von einer kinderfreundlichen Gestaltung profitieren. «Eine attraktive Umgebung ist die Visitenkarte eines Quartiers», findet Daniel Senn, Portfoliomanager bei Logis Suisse. Deshalb plädiert er dafür, frühzeitig aktiv zu werden: «Der gute Ruf einer Siedlung ist rasch ruiniert und sein Wiederaufbau schwierig. Daher lohnt es sich, möglichst früh mit einer kinderfreundlichen Gestaltung von Aussenräumen zu beginnen.» Dabei scheint es Senn besonders wichtig, dass Eigentümer der Liegenschaften in der gleichen Siedlung die Umgebungsgestal-

tung gemeinsam angehen. «Viele investieren nicht in Spielplätze, weil sie denken, dass Kinder aus Nachbarliegenschaften davon profitieren.» Eine kinderfreundliche Wohnumgebung macht nach Senns Erfahrung eine Siedlung für Familien attraktiv und trägt zu einer guten Vermietungsquote bei. Dies bestätigt eine Studie der Stadt Zürich, in welcher die Wohnumgebung als wichtigster Faktor für Lebensqualität genannt wird.<sup>5</sup> Projekte mit präzisiertem, familienspezifischem Zuschnitt haben gute Marktchancen, und eine höhere Wohnzufriedenheit führt dazu, dass Familien länger am gleichen Ort wohnen bleiben.<sup>3,6</sup>

**BEISPIEL «ZIEGELHOF LANGENTHAL».** Wohnbauten und ihre Aussenräume werden meist realisiert, bevor die zukünftigen Bewohner bekannt sind. Doch idealerweise sollte man Kinder bereits während der Planung von Aussenräumen einbeziehen. Es braucht etwas Mut, den Aussenraum vorerst unfertig zu lassen, damit nach dem Bezug die Kinder ihre Ideen einbringen und bei der Verwirklichung aktiv mitwirken können. Dies führt neben einer grösseren Kinderfreundlichkeit zu mehr Identifikation, reduziert Vandalismus und begünstigt das Entstehen einer Nachbarschaftskultur. Aktive Beteiligung erhöht die Qualität der Räume und hilft, Fehlplanungen zu vermeiden.<sup>6</sup>

Dass partizipative Aussenraumgestaltungen auch in bestehenden Siedlungen



möglichten die Umsetzung eines Teils der Vorschläge. Die neuen Spiel- und Begegnungsorte wurden an Mitmach-Bautagen von den Bewohnern selber installiert. So ist beispielsweise ein nach den Vorstellungen der Kinder massgeschriebener Turm mit Aussichtsplattform, Kletterstange und Balancierbalken entstanden.

**LOHNENSWERT AUCH AUS EIGENTÜMERSICHT.** Daniel Senn von Logis Suisse, der als Vertreter der Eigentümerschaft am Projekt beteiligt war, zieht eine positive Bilanz. Im Prozess wurde nicht nur der Aussenraum kinderfreundlich aufgewertet, sondern mithilfe von farbigen Pfosten eine freundlichere Umgebung geschaffen und eine Lösung für die Schneeräumung auf der gemeinsamen Zufahrtsstrasse gefunden. Eine indirekte Folge war die Fassadenrenovation einer Nachbarliegenschaft. Dank Beiträgen von Bund, Stadt und weiteren Geldgebern hielt sich der finanzielle Aufwand für die Liegenschaftsbesitzer in einem kleinen Rahmen. Trotzdem fände Senn auch eine eigene Investition gerechtfertigt: «Direkt kommt zwar durch solche Projekte nichts zurück, dafür bleibt aber für die nächsten zehn Jahre der Ruf gut und der Wohnraum attraktiv. Wir finanzieren deshalb lieber so etwas als Leerstände.»

möglich sind, zeigt das Beispiel Ziegelhof. Die Wohnsiedlung in Langenthal (BE) besteht aus sechs grossen Wohnblöcken mit vier unterschiedlichen Verwaltungen, die den Unterhalt der Gebäude und der Umgebung teilweise über Jahre vernachlässigt haben. In einer von der Fachstelle SpielRaum (vgl. Kasten) durchgeführten Analyse brachten Kinder und Eltern ihre Ideen für die Aussenraumgestaltung ein. Zwei Liegenschaftsverwaltungen er-

Quellen:

<sup>1</sup> Fachstelle SpielRaum (2013): Grundlagen für kinderfreundliche Wohnumfelder. Mit Hilfestellungen zu Planung, Gestaltung und Nutzung.

<sup>2</sup> Kinderbüro Steiermark (Hrsg., 2005/2006): Architektur Kinderträume. Wie kindgerecht ist, kann und möchte Architektur sein?

<sup>3</sup> metron (Hrsg., 2009): Kinder auf der Strasse? Chancen und Grenzen kindgerechter Quartier- und Stadtentwicklung.

<sup>4</sup> Pro Juventute (Hrsg., 2000): Kindgerechtes und familienfreundliches Bauen.

<sup>5</sup> Stadtentwicklung Zürich (2005): Bevölkerungsbefragung Stadt Zürich.

<sup>6</sup> Wegmüller, Anne (2014): Das verborgene Potential vor der Haustüre. Wohnumfeldnahe Freiraumentwicklung unter Beteiligung von Kindern.

#### STIFTUNG UND FACHSTELLE

Die Fachstelle SpielRaum setzt sich für die Schaffung und Verbesserung kinderfreundlicher Spiel- und Lebensräume ein. Sie unterstützt bei der Planung, Belegung, Gestaltung und Vernetzung von naturnahen und vielfältigen Wohnumgebungen und ist Partnerin für die Durchführung von Kinderbeteiligung. [www.spielraum.ch](http://www.spielraum.ch), Tel. 031 382 05 95.

Die Stiftung SpielRaum ist eine gemeinnützige Stiftung, welche die Um- oder Neugestaltung von Spiel- und Begegnungsplätzen für jede Altersstufe im öffentlichen Raum in Zusammenarbeit mit Dritten fördert. Allgemein unterstützt sie auch Anliegen, die kinderfreundliche oder generationenübergreifende Spielräume thematisieren. [www.stiftung-spielraum.ch](http://www.stiftung-spielraum.ch)



#### \*KATRIN HALTMEIER

Die Autorin hat in den letzten Jahren in der Quartierentwicklung gearbeitet. Zudem ist sie lic. phil. und hat den MAS Gemeinde-, Stadt- und Regionalentwicklung abgeschlossen.



Lichtkuppeln mit RWA-Steuerung  
Rolex Learning Center Lausanne



Standard-Lichtkuppeln, Busbahnhof Bern



Sternförmige Lichtkuppel, UBS Langenthal



Runde Lichtkuppeln, Klinik REHAB, Basel

Als einziger Schweizer Hersteller von Lichtkuppeln garantieren wir hohe Qualität und kurze Lieferfristen.  
Gerne beraten wir Dich bei Deinem Projekt: Tel. + 41 61 761 33 44  
[www.isba.ch](http://www.isba.ch)



Standard Lichtkuppeln



MiniEnergie Kuppel mit integrierter Stegplatte



MiniEnergie Kuppel Typ S  
mit integriertem ESG/VSG-Glas



Rechteckige Kuppeln

# Energieoptimierte Fassade

Die Baugenossenschaft «La Cigale» hat in Genf 13 Mehrfamilienhäuser mit höchsten Energieambitionen renoviert und damit das grösste Minergie-P-Sanierungsprojekt der Romandie realisiert. Dafür wurde das Projekt mit dem Nachhaltigkeitspreis des Kantons Genf ausgezeichnet.



La Cigale in Genf: das grösste Minergie-P-Sanierungsprojekt der Romandie.

SIMONE LEICHT\* •

**BESSERE ENERGIEWERTE OHNE BALKONE.** Die Schaffung von günstigem Wohnraum stand 1950 im Vordergrund, als die Mehrfamilienhäuser an der Rue de Vermont in Genf entstanden. Energetische Fragen waren damals noch nicht so wichtig. Doch in unseren Tagen kann eine sanierungsbedürftige Ölheizung einiges an energetischen Betrachtungen und Diskussionen auslösen. Die Baugenossenschaft «La Cigale» hat die Möglichkeiten für Gebäude dieser Grösse ausgeleuchtet und sich mutig für die radikalste Option entschieden: 273 Wohnungen sollten künftig nicht nur ohne fossile Brennstoffe beheizt werden, sondern auch gleich den strengen Minergie-P-Richtlinien genügen. Neben der Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstosses war eine weitere Zielsetzung, mit den eingesetzten Materialien die Umwelt und die Gesundheit der Bewohner zu respektieren.

Der beauftragte Architekt François Baud skizzierte das Projekt und sei-

ne Zielsetzungen als eine klare Entscheidungsbasis für ein Projekt mit Holzbauanteilen: «Unser Fokus lag auf der energieeffizienten Gebäudehülle und Architektur. Schnell hat sich herausgestellt, dass die Wärmebrücken an den Balkonen das grösste Problem darstellen. Das führte zum Vorschlag, die Balkone zu schliessen, um daraus unbeheizte Loggien zu

» Viele Massivbauten aus den vierziger und fünfziger Jahren sind aus heutiger Sicht riesige Energieschleudern.«

Jérôme Pugin, Projektberater der Renggli AG

machen. Der Einsatz von sehr grossen, vorfabrizierten Loggia- und Dachelementen aus Holz haben es uns ermöglicht, die gesteckten Ziele zu erreichen.»

Der Holzbauauftrag wurde an die Renggli AG in Schötz vergeben, die be-

reits zahlreiche Grossprojekte im Minergiestandard realisiert hat. Die Herausforderungen des Projekts «La Cigale» waren die Befestigungen der Wandelemente am bestehenden Massivbau und die Verstärkung der Dachkonstruktion zur Verlegung der grossflächigen Dachelemente. Jérôme Pugin, technischer Projektberater der Renggli AG, bezeich-

net den Sanierungsauftrag als ein weiteres Referenzprojekt für die Leistungsfähigkeit des Holzbaus: «Hier wurde viel Pionierarbeit geleistet. Ich finde es toll, wenn man in städtischen Zonen solche Sanierungen realisieren kann. Vie-

le Massivbauten aus den 40er oder 50er Jahren sind aus heutiger Sicht riesige Energieschleudern. Darum wollten wir beweisen, dass man so viele Wohneinheiten zusammen sanieren und dadurch extrem viel Energie einsparen kann.»

**KLARER ENTSCHEID DER INVESTOREN.** Die Wohnbaugenossenschaft hatte sich klare Ziele gesetzt, denn der Umbau sollte nicht nur aus Umweltsicht, sondern auch finanziell nachhaltig sein. Die 1600m<sup>2</sup> grosse Fotovoltaikanlage und die Wärmepumpe heben den Anteil der erneuerbaren Energien am Gesamtverbrauch von null auf 97% an. Die neue Gebäudehülle, die im Renggli-Werk vorgefertigten Isolationen der Loggien und Dachelemen-

te tun ihr Weiteres. Der Nutzen dieser Massnahmen zeigt sich in einer simplen Rechnung: Bezahlen die Bewohner einer Vier-Zimmer-Wohnung bisher 700 CHF Miete plus 150 CHF Nebenkosten, so zahlen sie nach der hochwertigen Renovation zwar 190 CHF mehr Miete, dafür aber nur noch 70 CHF Nebenkosten. Das ergibt insgesamt einen moderaten Aufschlag von 13%. Ein Betrag, der von den Mietern angenommen wurde, profitieren sie doch jetzt von einem angenehmeren Wohnraumklima.

Trotz der klaren Vorteile der neuen Lösung musste innerhalb der Genossenschaft dafür geworben werden. «Als wir mit diesem Vorhaben starteten, gab es in der Schweiz noch kein vergleichbares

Projekt. Darum haben wir grosses Gewicht auf die Kommunikation zwischen dem Verwaltungsrat und den Genossenschaftlern von «La Cigale» gelegt. Wir mussten viel Überzeugungsarbeit leisten. Unsere grösste Befürchtung war, an der Generalversammlung keine Unterstützung dafür zu erhalten», so der Verantwortliche des Immobilienportefeuilles bei «La Cigale» Claude Guillot. Heute finden er und die Genossenschaftler, dass die Investitionssumme von 18,5 Mio. CHF gut angelegt ist: «Glücklicherweise ist unser Vorschlag mit grosser Mehrheit angenommen worden. Mit dem Ergebnis bin ich sehr zufrieden, da wir unsere energetischen Ziele erreicht haben.» «Für unsere Mehrfamilienhäu-

ANZEIGE

**holzbauplus**<sup>®</sup>

## Der Garant im Holzbau.

Das Gütesiegel Holzbau Plus steht für einen vorbildlich geführten Betrieb. Hochwertige Holzbauweise ist das Resultat einer Unternehmenskultur mit dem Menschen im Zentrum.

### Dafür steh ich ein.

Thomas Bornhauser, Bornhauser AG Holzbau,  
Weinfelden

[www.holzbau-plus.ch](http://www.holzbau-plus.ch)





ser und für die Lebensqualität unserer Genosschafter ist die Renovation ein echter Quantensprung», sagt Genossenschaftspräsident Guy Tornare. Unter diesen Mehrwert fällt bei Genosschafterin Quiéta von Gunten spontan die Loggia, die dank einer beweglichen, dämmenden Glasverkleidung bei jedem Wetter genutzt werden kann, ohne die Energiebilanz zu gefährden.

**BREITE ANERKENNUNG FÜR DAS PROJEKT.** Die aussergewöhnliche Energieleistung dieser Überbauung blieb nicht unbemerkt. «La Cigale» erhielt nicht nur den Nachhaltigkeitspreis des Kantons Genf, son-

dern auch den Schweizer Solarpreis 2014, der die vorbildliche Reduktion der Energieverluste würdigte.

Das Projekt zeigt klar die Vorteile des Holzbaus für Modernisierungen auf. Die Holzbauweise garantiert eine umfassende Planung vor Baubeginn, kontrollierte Produktionsbedingungen in der Werkhalle und sehr kurze Montagezeiten auf der Baustelle. Das geringe Eigengewicht und die hervorragenden statischen Eigenschaften von Holz begünstigen den Umbau bestehender Bausubstanz. Darüber hinaus ermöglicht der Holzbau geringe Bauemissionen und bewohnbare Häuser während der Bauphase. Das

Projekt «La Cigale» wurde in fünf Etappen durchgeführt – für die 13 Mehrfamilienhäuser wurde eine Montagezeit von nur 13 Monaten benötigt. Die Bewohner konnten während der Renovation und energetischen Sanierung in ihren Wohnungen bleiben. Das vereinfachte den Aufwand für alle Beteiligten enorm. ●



**\*SIMONE LEICHT**

Die Autorin ist Leiterin Marketing & Kommunikation bei der Renggli AG.



## bimbox - Manhattan

**Spielen mit Stil.** Spielgeräte müssen nicht nur herausfordernd und abwechslungsreich sein - sie können auch gut aussehen. Die neue Produktereihe bimbox von HINNEN beinhaltet viele Innovationen. Dieses einzigartige Spielprogramm setzt neue Massstäbe. Schweizer Produktion mit Schweizer Holz. Stil - entweder män hätten oder nöd..

**bimbo**<sup>®</sup>  
macht spass

HINNEN Spielplatzgeräte AG - 041 672 91 11 - bimbo.ch

Schlieren ist eine dynamische, schnell wachsende Stadt im Limmattal mit über 18 000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Die Stadtverwaltung versteht sich als kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen und beschäftigt rund 300 Mitarbeitende.

Für den Bereich Liegenschaften, der für die Bewirtschaftung des städtischen Immobilienportfolios verantwortlich ist, suchen wir auf den 1. Juli 2016 oder nach Vereinbarung eine/n

### **Sachbearbeiter/in Immobilienbewirtschaftung 100 %**

Sie denken leistungs- sowie kundenorientiert und übernehmen gerne folgenden Hauptaufgaben:

- Unterstützen des Bereichsleiters in der Bewirtschaftung und Entwicklung der stadteigenen Liegenschaften und Grundstücke sowie der extern eingemieteten Objekte und gepachteten Grundstücke
- Vermarkten von Mietobjekten inkl. des Mietvertragswesens
- Selbständiges Abwickeln von Mieterwechseln inkl. Objektabnahmen und -übergaben
- Vermieten von Kultur- und Gesellschaftsräumen
- Vermieten der Familiengärten in Zusammenarbeit mit den Vereinsvorständen
- Betreuen des Portfolios Baurechte und Inkasso Baurechtszinsen
- Budgetieren der Immobilien und Grundstücke im Finanzvermögen
- Vorbereiten und Abwickeln von Notariats- und Grundbuchgeschäften

Sie bringen mit:

- Weiterbildung als Immobilienbewirtschafter/in (FA) oder ähnliche Weiterbildung
- Mehrjährige Berufserfahrung in der Immobilienbewirtschaftung
- Gute Kenntnisse der öffentlichen Verwaltung sind von Vorteil
- Ausgeprägte Kommunikations- und Verhandlungsfähigkeit sowie Durchsetzungsvermögen
- Belastbarkeit und hohe Leistungsbereitschaft auch für ausserordentliche Einsätze
- Erfahrung in der Anwendung von Bewirtschaftungsapplikationen wie RIMO etc.

Wir bieten Ihnen eine anspruchsvolle, abwechslungsreiche sowie interessante Stelle in einem dynamischen Team an. Es erwarten Sie viele interne und externe Kontakte. Ihr Arbeitsplatz befindet sich an zentraler und gut erreichbarer Lage im Stadthaus von Schlieren.

Wir freuen uns auf Ihre vollständige Bewerbung an die Stadt Schlieren, Heidi Cavelti, Leiterin Personal, Freiestrasse 6, 8952 Schlieren oder per Mail an [bewerbung@schlieren.zh.ch](mailto:bewerbung@schlieren.zh.ch).

**Schlieren – wo Zürich Zukunft hat**

# «Es braucht nicht nur Häuptlinge»

Hanspeter Burkhalter, Präsident der Prüfungskommission Immobilienbewirtschaftung, blickt zusammen mit der Immobilia auf über 20 Jahre Tätigkeit im Bildungswesen der Immobilienwirtschaft zurück und auf die kommenden Herausforderungen voraus.



Hanspeter Burkhalter, Präsident der Prüfungskommission Bewirtschaftung.

IVO CATHOMEN •

**– Neben Ihrem Unternehmerportrait im Netz steht «In der Jugend das Wissen, im Alter die Weisheit.» Was heisst das mit Bezug auf die Bildung?**

– Das heisst unter anderem, dass man sich zwar in jungen Jahren viel Fachkompetenz aneignet, dass aber Know-how und Sozialkompetenz vor allem mit Lebenserfahrung zu tun haben. Wir sind regelmässig mit der Forderung konfrontiert, mehr in die Sozialkompetenz zu investieren. Zu unrecht. Sozialkompetenz kann man nicht lernen, indem man in der Schulbank sitzt.

**– Bilden wir das Richtige und die Richtigen für die Bedürfnisse der Immobilienwirtschaft aus?**

– Aufgrund mangelnder Berufserfahrung waren früher viele Absolventen kaum praxistauglich. Das ist heute ganz anders. Ich bin überzeugt, dass wir die heutigen Anforderungen an die Fachkräfte abbilden. In der Unternehmenspraxis fällt mir aber auf, wie schwierig es ist, Leute zu rekrutieren. Es gibt einen Fachkräftemangel.

**– Warum ist das so? Die Absolventenzahlen in der Bewirtschaftung sind doch beständig hoch.**

– Ich mache regelmässig Schulbesuche und informiere über die Prüfungen. Dabei fällt mir auf, dass 60 bis 70% der Auszubildenden Frauen sind. An den Prüfungen mit teilweise über 400 Teilnehmern ist das Durchschnittsalter vielleicht Ende zwanzig. Es liegt also in der Natur der Sache, dass wir einen grossen Teil der Absolventinnen durch die Gründung einer Familie wieder verlieren.

**– Was wäre zu tun?**

Wir müssten es schaffen, die Frauen später wieder in den Arbeitsprozess zurückzuholen.

**– Zu was befähigt eine Berufsprüfung und zu was der Abschluss zum Immobilien-Treuhänder – und zu was nicht?**

– Der Immobilien-Treuhänder sollte gemeinhin in der Lage sein, ein KMU führen zu können. Die Anforderungen dazu sind heute höher, gleichzeitig ist der Treuhänder nicht mehr so sehr ein Generalist wie früher. Eine erfolgreich absolvierte Berufsprüfung muss befähigen, ein Team zu führen. Wir bilden auch in diese Richtung aus. Ob die Berufserfahrung dazu ausreicht und wie wir die Führungskompetenz richtig prüfen können, steht auf einem anderen Papier.

**– Wie fällt Ihre Bilanz über die Entwicklung im Bildungs- und Prüfungswesen aus?**

– Ende der 1970er-Jahre bestand im Kanton Bern die gesetzliche Pflicht, dass alle Verwalter unter der Kontrolle des Kantonalen Amtes für Industrie und Gewerbe eine Prüfung abzulegen hatten. Es brauchte keinerlei Voraussetzung, um in die Fachausbildung einzusteigen, was auch viele getan haben. Der Bedarf an Fachkräften war auch damals bereits immens. In der Zeit meiner Tätigkeit als SVIT-Dozent im Fach Stockwerkeigentum waren nicht nur die Lehrgänge, sondern auch die Prüfungen regional organisiert. Erst mit der Reform des Bildungswesens in den 2000er-Jahren wurde das Prüfungswesen gesamtschweizerisch zusammengefasst. Auch wenn die regionalen Mitgliederorganisationen der Reform anfänglich zurückhaltend gegenüberstanden – das Bildungswesen war für sie bis zu diesem Zeitpunkt ein lukratives Geschäft –, war der Schritt sinnvoll und absolut zwingend. Mit der SVIT Swiss Real Estate School und der SFPKIW ist die Immobilienwirtschaft heute bestens aufgestellt. Das Bildungswesen ist deutlich professio-

neller, die Lehrmittel sind weitgehend vereinheitlicht, das Prüfungswesen ist zuverlässig und vertrauenswürdig.

#### – Gleichwohl gab es in der jüngeren Vergangenheit noch Adjustierungen am Bildungs- und Prüfungssystem.

– Die gibt es, und die wird es immer geben. Das Bildungswesen muss sich den Begebenheiten und Bedürfnissen am Immobilienmarkt anpassen. Zudem mussten mit «Bildung 21» Erfahrungen gesammelt werden. Ein Verdienst der Initianten war es, dass wir beim zuständigen Bundesamt vier Berufsbilder durchsetzen konnten. Diese haben sich in der Praxis aber unterschiedlich entwickelt und werden überprüft wer-

„Früher waren die Absolventen der Berufsprüfung kaum praxistauglich. Heute ist das ganz anders.“

den müssen. Zugleich gingen die Absolventenzahlen der Treuhänderprüfung in der ersten Phase markant zurück, was mit den zu hohen Einstiegsanforderungen zusammenhing. Hier haben wir Gegensteuer gegeben.

#### – In den letzten Jahren lag der Fokus auf der Hochschulbildung. Warum?

– Unser Bildungssektor hatte Nachholbedarf. Mit den Masterabschlüssen kam man einem grossen Bedürfnis nach tertiären Bildungsangeboten von Unternehmen und Berufsleuten entgegen. Der Masterabschluss hat sich entsprechend etabliert.

Nun hat der Verband zusätzlich den Bachelor of Arts in Real Estate geschaffen und damit die Türe in die akademische Welt aufgestossen. Gleichzeitig verlieren wir die Berufsbildung nicht aus den Augen. Die Immobilienwirtschaft braucht nicht nur Häuptlinge.

#### – Kann und soll die Berufsbildung neue Trends aufnehmen und in die Berufsbilder einfliessen lassen?

– Ich möchte zwei Entwicklungen stellvertretend erwähnen: die zunehmende Digitalisierung und die Spezialisierung. Beide Strömungen sind in der Praxis omnipräsent. In der Finanzbuchhaltung müssen die Absolventen heute keine Buchungssätze mehr kennen, dafür aber umso mehr die Systematik und die Zusammenhänge. Beim Immobilien-Treuhänder müssen wir das Generalistenspektrum beibehalten und damit dem Trend zur Spezialisierung teilweise auch entgegenhalten. Ich bin überzeugt, dass es den Generalisten immer noch brauchen wird.

#### – Wie werden sich die Berufsbilder entwickeln?

– Ich bin überzeugt, dass der Immobilienbewirtschaftler das dominierende Berufsbild bleiben wird. Mit dem Immobilienentwickler bekunden wir vor allem in der Deutschschweiz Mühe, während die Westschweiz diesbezüglich besser dasteht. Beim Immobilienschätzer und -vermarkter sehe ich eine Annäherung.

#### – Die Verwaltung von Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften ist heute ein Stiefkind der Bewirtschaftung. Was kann die Branche tun?

– Mit der Gründung der Fachkammer hat

der Verband einen wichtigen Schritt unternommen. Die Fachkammer hat im Bereich Weiterbildung bereits einiges unternommen und führt erfolgreich Workshops aus der Praxis für die Praxis durch. Es ist jedoch sehr wichtig, dass wir auch seitens des Verbandes die Fachleute an das Thema heranzuführen und sie unterstützen. Auch die Immobilienunternehmen sind in der Pflicht.

#### – Wäre ein eigenes Berufsbild denkbar?

– Das ist vorstellbar. Ob ein eigenes Berufsbild möglich ist, würde vom Staatssekretariat für Bildung, Forschung und Innovation SBFI entschieden. Die Immobilienwirtschaft ist der einzige Sektor, der vier verschiedene Fachausweise zugestanden erhalten hat.

#### – Was ist Ihr persönlicher Wunsch an die Berufsbildung?

– Ich finde es wichtig, dass die Schulen ihre Dozenten noch besser didaktisch ausbilden. In den Prüfungskommissionen müssen wir weiterhin Themen neu aufgreifen und Bestehendes hinterfragen. Eine Prüfung zu erarbeiten, ist enorm aufwendig. Diese Arbeit ist aber unerlässlich. Wir lernen mit jeder Prüfung durch eine offene und intensive Nachbearbeitung.

#### – Wie findet man Berufsleute, die sich für eine Funktion im Prüfungswesen zur Verfügung stellen?

– Es braucht die Solidarität der Unternehmen und der gesamten Branche aus der Erkenntnis heraus, dass wir selbst für unseren Nachwuchs sorgen müssen. Unser Anspruch in der Kommission ist es, gute Leute zu finden. ●

Fassadenreinigung  
**HITZ Fassadenpflege AG**

**perlitz**®  QualiProtect®  
Facade Renovation



- perfekt sauber
- länger sauber
- umweltfreundlich
- wirtschaftlich
- arbeitssicher
- für Fassaden
- für Lamellenstoren
- für Glas
- für Fotovoltaik/Solaranlage

**HITZ**  
Fassadenpflege AG

**CH-9401 Rorschach**  
Hauptstrasse 73  
T +41 (0) 71 845 57 57  
F +41 (0) 71 845 57 58

**CH-8305 Dietlikon**  
Bahnhofstrasse 5  
T +41 (0) 43 211 30 04  
F +41 (0) 43 211 30 05

[www.hitz-fassaden.ch](http://www.hitz-fassaden.ch)  
[info@hitz-fassaden.ch](mailto:info@hitz-fassaden.ch)

# cube116.ch

## Die beste Adresse an bester Lage sucht Sie!

Die Liegenschaft cube 116 zeugt von weit-sichtiger Planung, wurde doch schon beim Bau darauf geachtet, dass an der wichtigen Zufahrts-achse zur Stadt ein repräsentatives, perfekt angeschlossenes Gebäude entsteht. Von Beginn an war auch klar: Das Dienstleistungscen-ter sollte von renommierten Unternehmen genutzt werden. Die top Anbindung ans Schweizer Auto-bahnnetz macht das Gebäude auch für national operierende Dienstleister interessant.

cube 116 am Längfeldweg 116 liegt nur fünf Gehminuten von der nächsten SBB-Haltestelle entfernt und zwei Minuten von der Tissot Arena, wo Mitarbeitenden ein grosses Angebot an Gastronomie, Shopping und Fitness zur Verfügung steht. Der Bus hält vor der Tür. Für motorisierte Kunden und Mitarbeitende steht eine Einstellhalle für 114 Autos bereit, Besucher profitieren von 14 Aussenparkplätzen.

Die bestehende Mieterschaft setzt sich aus namhaften Firmen zusammen, die ein hervor-ragendes Image geniessen: Sanitas Troesch AG, HGC Commercial und Bienna Interfloor mit einem Kompetenzzentrum für Küchen, Bäder, Wand- und Bodenbeläge sowie die Wirtschafts-prüfungs-, Treuhand und Beratungsgesellschaft BDO AG.

Die dritte Etage – der Hochsitz – kann noch ge-mietet werden. Das sind 1'348 m<sup>2</sup> mit modern-ster Grundinfrastruktur - dank verglastem Innenhof von allen Seiten lichtdurchflutet und mit einer 3-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung optimal klimatisiert. Wer sich der Nachhaltig-keit verschrieben hat, liegt hier richtig. Die Flä-che kann frei gestaltet und bei Bedarf aufgeteilt werden. Denkbar sind Ausstellungs-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen (Warenlift vorhan-den) oder ein Grossraumbüro.

**Biel, Bözingenfeld: Kaum ein anderer Ort im Land entwickelt sich derzeit so dynamisch – und ist doch so klug geplant.**

Was an diesem wachstumsfreudigen Ort mög-lich ist, hat Biel mit der Tissot Arena gerade erst gezeigt. Bald wird die Osterweiterung der A5 fertig. Dann ist das Bözingenfeld keine hal-be Stunde mehr von Bern entfernt. Eine weitere Autobahnachse der A5 führt heute schon über Solothurn zur A1 Richtung Zürich und eine drit-te in den Jura. Die A16 Transjurane Biel-Delémont wird 2017 fertiggestellt.

Der Aufbruch ist greifbar. Er zeugt vom neuen Selbstbewusstsein, das Biel als grösste zwei-sprachige Stadt der Schweiz ausstrahlt. Biel ist zu einem Cluster der Präzisions- und Uhrenin-dustrie herangewachsen, ergänzt durch Bauzu-lieferer, Logistikunternehmen und Detailhandel. Die weitsichtige Planung und der attraktive Mix machen das Bözingenfeld zu einer der bedeu-tendsten Wirtschaftssiedlungen des Landes.



### 3. Obergeschoss

Total Mietfläche	1'348 m <sup>2</sup>
Länge x Breite	40.9 x 40.9 m
Raumhöhe	3.2 m
Max. Last der Trag- konstruktion in kg/m <sup>2</sup> *	1'500 kg/m <sup>2</sup>

\* Grundausrüstung: Unterlagsboden 500 kg/m<sup>2</sup>



### Informationen / Vermietung / Besichtigung

Espace Real Estate AG, Patrick Berger  
Zuchwilerstrasse 43, Postfach 331, 4501 Solothurn  
032 624 90 10, patrick.berger@espacereal.ch  
[www.espacereal.ch](http://www.espacereal.ch), [www.cube116.ch](http://www.cube116.ch)

**espace** real estate

# Seminare und Tagungen der SVIT Swiss Real Estate School



## WORKSHOP

### FOTOWORKSHOP FÜR IMMOBILIENFACHLEUTE 08.03.2016

#### INHALT

Ein neuer Workshop für ambitionierte Laien mit Foto-Grundausrüstung. Sie lernen Gebäudefotos von aussen und innen perfekt aufzunehmen, zu bearbeiten und zu publizieren.

#### INHALTE

- Grundlage analog und digital
- Kameraeinstellungen
- Hilfsmittel wie Histogramm, Stativ, Blitz
- Dateiformate
- Aussen- und Innenaufnahmen üben
- Postproduktion (RAW Konvertierung, stürzende Linien korrigieren u. a.)
- Aufbereitung für Druck und Internet
- Bildbearbeitung
- Archivierung

#### ZIELPUBLIKUM

Vermarkter, Bewirtschafter, Bauherren, Architekten, Bauherrenberater, Gutachter, Bewerter, Homestager

#### REFERENT

Dr. Simon Hallström, Mathematiker, Lehrer und Fotograf

#### VERANSTALTUNGSORT

Marriott Hotel  
Neumühlequai 42  
8006 Zürich  
08.30 bis 17.00 Uhr

#### HINWEIS

Sie müssen an den Workshop mitbringen:

- Eine digitale Kamera mit der Möglichkeit zur manuellen Belichtungssteuerung
- Ein Stativ zur Kamera
- Einen Computer mit Bildbearbeitungssoftware (Lightroom, Photoshop, Photoshop Elements)
- Hilfsmittel, die Bilder von der Kamera auf den Computer zu übertragen (Kartenleser, USB-Kabel etc.)
- Von Vorteil, aber nicht zwingend: Ein Blitz für Ihre Kamera.

#### TEILNAHMEGEBÜHR

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

#### 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

Fotoworkshop für Immobilienfachleute  
08.03.2016

## Anmeldeformular

### Seminare und Tagungen

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

SVIT-Mitglied  Ja  Nein

Frau  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 [www.svit.ch](http://www.svit.ch) unter den Regionen ersichtlich. Nähere Informationen und Anmeldung bei den regionalen Lehrgangleitungen in den SVIT-Mitgliederorganisationen (siehe nächste Seite).

### ☉ SACHBEARBEITERKURSE

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

##### SVIT Aargau

13.08.2016 – 05.11.2016  
Dienstag, 18.00 – 20.35 Uhr und  
Samstag, 08.00 – 11.35 Uhr  
Berufsschule Lenzburg

##### SVIT Basel

13.04.2016 – 07.09.2016  
Prüfung 14.09.2016  
Mittwoch, 08.15 – 11.45 Uhr  
Berufsschule Lenzburg  
NSH Bildungszentrum Basel

##### SVIT Bern

02.05.2016 – 03.09.2016  
Montag, 18.00 – 20.30 Uhr  
Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Bern

##### SVIT Ostschweiz

August 2016  
Dienstag und Donnerstag,  
18.00 – 20.30 Uhr  
KBZ St. Gallen

##### SVIT Zürich

22.08.2016 – 21.11.2016  
Montag, 14.30 – 20.45 Uhr  
Zürich-Oerlikon

19.09.2016 – 09.12.2016  
Freitag, 08.30 – 15.30 Uhr  
Zürich-Oerlikon

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

##### SVIT Aargau

27.08.2016 – 26.11.2016  
Dienstag, 18.00 – 20.35 Uhr und  
Samstag, 08.00 – 11.35 Uhr  
Berufsschule Lenzburg

##### SVIT Bern

14.03.2016 – 25.06.2016  
Montag, 17.45 – 21.00 Uhr und  
Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Bern

##### SVIT Ostschweiz

Januar 2017  
Samstag, 08.30 – 11.45 Uhr  
KBZ St. Gallen

##### SVIT Ticino

da Ottobre 2016  
martedì, ore 18.00 – 21.15  
Lugano-Breganzona

##### SVIT Zürich

22.08.2016 – 07.011.2016  
Montag, 18.00 – 20.45 Uhr und  
Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr  
Zürich-Oerlikon

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

##### SVIT Aargau

27.10.2016 – 15.12.2016  
Donnerstag, 18.00 – 20.35 Uhr  
(Ausnahme 24.11.2016)  
Berufsschule Lenzburg

##### SVIT Basel

21.09.2016 – 09.11.2016  
Prüfung 16.11.2016  
Mittwoch, 08.15 – 11.45 Uhr  
NSH Bildungszentrum Basel

##### SVIT Bern

28.04.2016 – 23.06.2016  
Donnerstag, 18.00 – 20.30 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Bern

##### SVIT Ostschweiz

Juni 2016  
Dienstag und Donnerstag,  
18.00 – 20.30 Uhr  
KBZ St. Gallen

##### SVIT Ticino

Settembre – Novembre 2016  
giovedì, ore 18.00 – 20.30

##### SVIT Zürich

27.10.2016 – 15.12.2016  
Donnerstag, 14.30 – 20.45 Uhr  
Zürich-Oerlikon

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

##### SVIT Aargau

Modul 2: 19.10.2016 – 07.12.2016  
Mittwoch, 18.00 – 20.35 Uhr  
Berufsschule Lenzburg

##### SVIT Basel

Modul 1: 23.11.2016 – 11.01.2017  
ohne Prüfung  
Modul 2: 18.01.2017 – 15.02.2017  
Prüfung 22.02.2017  
Mittwoch, 08.15 – 11.45 Uhr  
NSH Bildungszentrum Basel

##### SVIT Bern

Modul 2: 22.03.2016 – 11.05.2016  
Dienstag, 17.30 – 20.00 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Bern

##### SVIT Ostschweiz

Modul 2: Mai 2016  
Dienstag und Donnerstag,  
18.00 – 20.30 Uhr  
KBZ St. Gallen

##### SVIT Zürich

Modul 1: 20.09.2016 – 19.11.2016  
Dienstag, 18.00 – 20.45 Uhr  
Modul 2: 11.04.2016 – 20.06.2016  
Montag, 18.00 – 20.45 Uhr  
Zürich-Oerlikon

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

##### SVIT Bern

06.09.2016 – 24.11.2016  
Dienstag und Donnerstag,  
17.45 – 21.00 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Bern

##### SVIT Ostschweiz

August 2016  
Samstag, 08.30 – 12.30 Uhr  
KBZ St. Gallen

##### SVIT Ticino

Primavera 2017  
Lugano-Breganzona

##### SVIT Zürich

25.08.2016 – 15.12.2016  
Donnerstag, 18.00 – 20.45 und  
Samstag, 9.00 – 15.30 Uhr  
Zürich-Oerlikon

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

#### SVIT Swiss Real Estate School SA

06.04.2016 – 11.05.2016  
Examen: 25.05.2016  
31.08.2016 – 05.10.2016  
Examen: 02.11.2016  
A 5 minutes de la gare de Genève

### 📍 SRES BILDUNGSZENTRUM

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

### SACHBEARBEITERKURSE SVIT

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

### 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

#### In Ticino

(corsi ed esami in italiano)  
Segretariato SVIT Ticino  
Laura Panzeri Cometta  
Corso San Gottardo 89  
CP 1221, 6830 Chiasso  
T 091 921 10 73  
svit-ticino@svit.ch

#### REGIONALE LEHRGANGS-LEITUNGEN IN DEN SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

Die regionalen Lehrgangsleitungen beantworten gerne Ihre Anfragen zu Sachbearbeiterkursen und dem Lehrgang Immobilien-Bewirtschaftung. Für Fragen zu den Lehrgängen in Immobilien-Bewertung, -Entwicklung, -Vermarktung und zum Lehrgang Immobilitätstreuhand 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 Lüthi  
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  
marcel.manser@it-3.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-graubunden@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 89, 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 IMMOBILIEN TREUHAND FÜR KV-LERNENDE

**SVIT beider Basel:** siehe [www.okgt.ch](http://www.okgt.ch)  
**SVIT Bern:** siehe [www.okgt.ch](http://www.okgt.ch)  
**SVIT Graubünden:** siehe [www.okgt.ch](http://www.okgt.ch)  
**SVIT Ostschweiz:** Auskunft erteilt Rolf Nobs, Resida Treuhand AG, Bazenheid, T 071 932 60 20  
**SVIT Zürich:** siehe [www.okgt.ch](http://www.okgt.ch)

30. Juni 2016, Landhaus Solothurn

## Kongress «Innenentwicklung und Recht»

Seit dem 1. Mai 2014 ist das revidierte Raumplanungsgesetz in Kraft. Es grenzt die Siedlungsausdehnung ein – mit Folgen für die Immobilienbranche, Investoren und Bauherren. Denn bei der Anwendung des neuen Rechts stellen sich den Kantonen und Gemeinden viele rechtliche Fragen. Die Antworten werden den Markt verändern.

- Dürfen noch neue Bauzonen ausgeschieden werden?
- Wie sind planungsbedingte Vor- und Nachteile der Grundeigentümer auszugleichen?
- Wie lassen sich Areale entwickeln, wenn einzelne Grundstücke blockiert sind?

Renommierte Juristen beurteilen diese Fragen am Kongress vom 30. Juni 2016. Angesprochen sind Fachleute aus der Raumplanung und der Immobilienbranche, Behörden sowie Wirtschafts-, Umwelt- und Kommunalverbände.

Organisation und Anmeldung: [www.vlp-aspan.ch](http://www.vlp-aspan.ch)

# Genug von Kalkproblemen?

Mehr Infos  
finden Sie im Video  
[www.kalkmaster.ch](http://www.kalkmaster.ch)



 **KalkMaster**  
*das Abo gegen Kalk*

Weichwasser abonnieren statt investieren. Sie haben immer ein neuwertiges Top-Gerät im Einsatz, Salzlieferung, Kontrollbesuche und 100 % Garantie inbegriffen.

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

Doppelenthärtungsanlage  
KM2 mit intelligenter  
Hygieneregeneration

 **atlis**  
*more than water*

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

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



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

# «Schöne wüste Chläuse»

Der SVIT Ostschweiz startete mit einem Neujahrspéro ins neue Jahr. 2016 soll im Fokus der Weiterbildung und der Nachwuchsförderung stehen. Die Veranstaltung in Herisau ging mit einer rekordverdächtigen Teilnehmerzahl und einer historischen Note über die Bühne.



Präsident Thomas Mesmer (rechts) begrüsst Ernst Bischofberger, den Präsidenten des HEV Appenzell Ausserrhodens (Fotos: Martin Sinzig).



Die erfolgreichste Absolventin des Lehrgangs für den Immobilienbewirtschaftler, Sabrina Braunwalder, wird von Vizepräsident Marcel Manser geehrt.



SVIT-Vorstandsmitglied Matthias Hutter (links) mit dem Volkskundler Hans Hürle- mann, der Gastreferent war.

**MARTIN SINZIG\***

## GROSSER TEILNEHMERANDRANG.

Eine grosse Zahl von Mitgliedern und Fördermitgliedern, insgesamt waren es rund 180 Teilnehmer, zog es am 11. Januar bei winterlichen Temperaturen ins Casino Herisau, das den passenden Rahmen für den beliebten Jahresauftakt im Kreis des Verbandes bot. Gute Laune und aufgeräumte Stimmung begleiteten den Anlass, der von Schreiner Service 48 und von Aduno-Kaution AG unterstützt wurde. Deren neuer Geschäftsleiter Thomas Christen nahm die Gelegenheit für ein kurzes Grusswort wahr. Nicht zu viele Vorsätze fassen, sondern sich auf wenige konzentrieren – und vor allem durchhalten, lautete seine Ratschlag.

**HISTORISCHE SCHULSTUNDE.** Im Gastvortrag ging es für einmal nicht um Politisches oder Wirtschaftliches, sondern um Kulturhistorisches. Zwei Tage vor dem «Alten Silvester», wie er vor allem in der Hochburg Urnäsch gefeiert wird, schilderte der Volkskundler und

Musiker Hans Hürlemann, was es mit den Silvesterkläusen alles auf sich hat.

Der «Alte Silvester» wird im ausserrhodischen Hinterland als eindrücklicher Winterbrauch gefeiert. Gruppen von Kläusen, sogenannte «Schuppel», besuchen auf eigenen Routen die Bauernhöfe. Dort stellen sie sich jeweils im Kreis auf, bewegen ihre Schellen in rhythmischen Bewegungen und singen ein «Zäuerli» (eine Jodel-Form). Die Kläuse wünschen der Fa-

## » Über Nachwuchs können sich die Silvesterkläuse nicht beklagen.«

milie des Hofes ein gutes neues Jahr, erhalten ein Geldgeschenk und ziehen weiter.

**LEBENDIGES BRAUCHTUM.** Dieser Brauch geht laut Hürlemann auf den Widerstand gegen die Gregorianische Kalenderreform zurück. Seit dem Zweiten

Weltkrieg habe sich das Silvesterklausen wieder neu belebt. Mittlerweile seien Menschen aus allen Berufsgruppen als «schöne wüste Chläuse» unterwegs, vom Software-Ingenieur bis zum Bauernknecht, und selbst über Nachwuchsprobleme könne sich dieses Brauchtum nicht beklagen.

In seiner Präsidialadresse erinnerte Thomas Mesmer an die Resultate der Mitgliederumfrage von 2013. Erfahrungsaustausch, Vertrauen in den Markt und Weiterbildung wurden dabei von den Verbandsmitgliedern als wichtigste Aspekte genannt. Das Thema Weiterbildung und Nachwuchsförderung wird laut Mesmer dieses Jahr im Fokus stehen. Dazu wird sich der SVIT Ostschweiz erneut an der Immo Messe Schweiz im März präsentieren und den Kontakt zu den Medien pflegen.

**WEITERBILDUNG IM FOKUS.** Marcel Manser, Vizepräsident und zuständig für die Erwachsenenbildung, war es vorbe-

halten, die beste Absolventin des Lehrgangs für den Immobilienbewirtschaftler mit eidgenössischem Fachausweis zu ehren. 2015 hatten 36 von 42 Teilnehmern die Prüfungen absolviert und davon 28 bestanden. Die Erfolgsquote lag in der Ostschweiz mit 78% klar über dem schweizerischen Durchschnitt von 69%.

Manser würdigte «die sehr gute Note von 5,3», die Sabrina Braunwalder erreicht hatte. Sie war während der Ausbildung beim Hochbauamt Appenzell angestellt und durfte vor den versammelten Gästen im Casino einen Barbetrag und eine «süsse Note» als Anerkennung empfangen. Damit war der passende Moment für den Übergang zum Apéro gekommen. Und diese Gelegenheit zum Netzwerken und Austauschen wurde rege genutzt.



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

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

Jetzt inklusive  
Vollservicepaket für  
Ihre Liegenschaft!



## 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.

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



Mehr Leistung, mehr Freude.

upc cablecom

# Schwungvoll ins neue Jahr

Der Neujahrspéro des SVIT Zentralschweis fand dieses Jahr im Luzerner Konzerthaus «Schüür» statt. Bei edlen Tropfen und feinen Häppchen blickte Präsident Christian Marbet auf die Ziele für dieses Jahr.



Christian Marbet, Präsident SVIT Zentralschweis, mit Walter Hochreutener, von der Alfred Müller AG in Baar.

**ANDREAS BAUMANN\*** ●.....  
**KONTAKTE ZUR POLITIK AUSBAUEN.** Der stets sehr gut besuchte Neujahrspéro des SVIT Zentralschweis fand dieses Jahr im Konzerthaus «Schüür» in Luzern statt. Vorstandsmitglied Stefan Felber als Organisator dieser Veranstaltung bot den Teilnehmern eine tolle Kulisse in der Stadt Luzern, natürlich begleitet von edlen Tropfen und feinen Häppchen. Die rund 120 Anwesenden genossen das spezielle Ambiente in der «Schüür» und stiessen bei lockeren, mitunter spannenden Gesprächen auf das neue Jahr an. Die langjährigen, geschätzten Sponsoren V-Zug AG, Schindler Aufzüge AG, Krüger & Co. AG, Sabag Luzern AG, Walter Meier AG und Homegate AG nutzten den wertvollen direkten Kontakt zu den Immobilien-Entscheidungsträgern der Zentralschweis.

Präsident Christian Marbet blickte mit Genugtuung auf ein bewegtes Jahr 2015 zurück, das er – in Anspielung

auf diverse Anlässe – als «jazzig, schwungvoll und erleuchtend» bezeichnete. Der Vorstand SVIT Zentralschweis will in Zukunft vermehrt Politiker dafür gewinnen, sich für die Interessen der Immobilienwirtschaft einzusetzen; so hofft er in politischen Belangen besser vertreten zu sein. Im vergangenen Herbst kam der Vorstand mit verschiedenen Zentralschweizer Politikern ins Gespräch. Auch für die Bildung setzte sich der SVIT Zentralschweis ein und war während vier Tagen im November 2015 mit seinen Mitgliedern an der ZEBI Zentralschweizer Bildungsmesse vertreten.

**DANK AN DIE HMZ ACADEMY.** Im vergangenen Jahr konnten die Mitglieder an verschiedenen Anlässen (z. B. Business-Lunch im Hotel Chedi, Andermatt) teilnehmen und ihr Netzwerk pflegen. Marbets Dank ging unter anderem an die Dozenten und Mitwirkenden der HMZ Aca-



Lea Wettstein, Mario Pelli und Luana Marra von der Mario Pelli AG.

demy sowie an die Experten der Schweizerischen Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft, an die Delegierten, die diversen Organisationskomitees (Bildungsforum, Generalversammlung, Neujahrspéro usw.), die Mitglieder, welche für die ZEBI im Einsatz standen sowie an seine Vorstandskollegen inklusive Marianne Arnet, die das Sekretariat souverän führt.

Mit Blick in die Zukunft verabschiedete der Präsident die Gäste und freute sich auf ein Wiedersehen anlässlich der Generalversammlung vom 20. Mai 2016 im Verkehrshaus Luzern. ●



**\*ANDREAS BAUMANN**  
 Der Autor ist Vorstandsmitglied des SVIT Zentralschweis und für das Ressort Kommunikation verantwortlich.



## 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>



**MÄCHT IMMO'S MOBIL.** 

# Party im Gare du Nord

Am 11. Januar hat der diesjährige Neujahrspéro des SVIT beider Basel im ehemaligen Grenzbahnhof Gare du Nord stattgefunden. Die denkmalgeschützten Räume werden heute für Theaterabende und Konzerte genutzt.



RED. ●

**IM BAHNHOF FÜR NEUE MUSIK.** Der Vorstand des SVIT beider Basel hatte zusammen mit dem Hauptsponsor, der Basler Kantonalbank (BKB), zum traditionellen Neujahrspéro eingeladen, und über 100 Gäste haben einen informativen und unterhaltsamen Anlass erlebt. Nach einer einleitenden Begrüssung durch Michel Molinari, den Präsidenten des SVIT beider Basel, hat Dr. Stefan Kunzmann, Leiter Investment Research der BKB, einen umfassenden Ausblick in die wirtschaftlichen Erwartungen des Jahres 2016 präsentiert. Beim anschliessenden Apéro riche

gab es ausreichend Gelegenheit zum Networking.

Der Badische Bahnhof, der ehemalige deutsch-schweizerische Grenzbahnhof, der 1913 von Karl Moser erbaut worden ist, liegt im Norden von Basel. Die Räume des ehemaligen Restaurationsbetriebs sind heute die Heimat des Gare du Nord. Die beiden denkmalgeschützten Buffet-Räume erster und zweiter Klasse, in denen beispielsweise Christoph Marthaler und Herbert Wernicke unvergessliche Theaterabende inszeniert haben, haben sich als beliebter Treffpunkt für musikalische Expeditionen und Grenzerfahrungen etabliert. ●

# Die beste Visitenkarte ist eine gepflegte Fassade

► **Der Wert einer Fassade steht und fällt mit deren Unterhalt. Geht es um die Reinigung und den Unterhalt von Fassaden, so bietet ein Unternehmen mit CH und EU- Zertifizierung, wie die Firma HITZ FASSADEN-PFLEGE AG, (Geschäftssitz in 9400 Rorschach und 8305 Dietlikon), beste Gewähr für eine sorgfältige und materialgerechte Behandlung. Jedem Auftrag geht eine nach strengen Kriterien festgelegte und protokollierte Probereinigung voraus.**

Schwerpunkt mäßig sind Abklärungen zur Materialverträglichkeit (pH-Wert usw.) mit den zu verwendenden Reinigungsmitteln notwendig. Eine fachgerechte Ausführung der Arbeiten ist Voraussetzung für ein gutes Endresultat. D.h., eine materialbezogene Reinigung ist unabdingbare Voraussetzung für die nachfolgende und erfolgreiche

Versiegelung. Je nach Objekt arbeiten fünf bis zehn Hitz-Mitarbeiter etappenweise an den zu reinigenden Fassaden. Der Pflegeablauf umfasst acht Phasen: 1. Spülen mit Wasser; 2. Entfettung mit Schwamm; 3. Spülen; 4. Reinigung mit Grundreiniger; 5. Entfettung; 6. Spülen; 7. Trocknen; 8. Versiegeln. Das Beispiel zeigt eine gereinigte und versiegelte Westfassade wogegen die Nordfassade noch unbehandelte Elemente aufweist (Metallteile mit «Auskreidung»). Das in den letzten Jahren entwickelte und erfolgreich eingeführte Perlitz® Verfahren (Basis Osmose) gestattet ein chemikalienfreies und umweltschonendes Reinigen.

Bei all diesen Arbeiten darf der normale Betrieb in und um das Gebäude nicht gestört werden. Als kompetentes Reinigungsunternehmen werden für die Architekten und Planer, bereits in der

Projektierungsphase Beratungen angeboten, damit nach der Realisation, die Fassaden möglichst rationell unterhalten werden können. Das Unternehmen arbeitet von den Standorten Zürich, Rorschach und Konstanz. Das Angebot umfasst die Reinigung von Fassaden aus Metall, Stein, Eternit und Keramik, dazu kommen Spezialreinigungen wie Fotovoltaik, Brücken, nebst vielen anderen Einsatzgebieten.

Neu und mit jedem Jahr von grösserem Kundeninteresse ist die umfassende Renovation alter Metallfassaden. Eine Neubeschichtung mit Qualiprotec® ist die neue und ökologische Lösung. Das Resultat ist in jeder Hinsicht überzeugend.

Das zweite Standbein der Firma stützt sich auf die Vermietung von Hebebühnen, Fassadenliften und Gerüsten. Unter dem Motto «Mieten statt

Kaufen» überzeugt das Tochterunternehmen (Rent-it AG) durch kompetente Umsetzung dieses Wortspiels. Der Maschinenpark besteht ausschließlich aus mondersten Geräten namhafter Hersteller. Die schier grenzenlose Auswahl an Hebebühnen, Fassadenliften, Scheerenbühnen und Geräten, verbunden mit einem flexiblen Abhol- und Lieferservice, lässt keine Wünsche offen. In den umfangreichen Referenzlisten finden sich Kunden aus allen Industrie- und Handelszweigen, der öffentlichen Hand genauso wie von Privatpersonen.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
 Hitz Fassadenpflege AG,  
 Fassadenreinigung  
 Rorschach SG & Dietlikon ZH  
 Tel. 071 845 57 57  
 info@hitz-fassaden.ch  
 www.hitz-fassaden.ch



Bild oben nach unten Unterhaltsreinigung Beton, Glas, Metall. Perlitz® Unterhaltsreinigung an Metall/ Glasfassaden

# ASA-Service AG – seit 20 Jahren im Dienst der Umwelt



► **Abwasseranlagen müssen dicht und sauber sein, denn ausfliessen des Abwasser kann die Liegenschaft beschädigen und das Grundwasser verschmutzen. Die Firma ASA-Service AG verfügt nun seit 20 Jahren über das nötige Fachwissen in Produktion, Prüfung und Reinigung von Abwasseranlagen und ist ein führendes Unternehmen im Bereich Liegenschaftsentwässerung.**

Langzeitstudien belegen, dass etwa 30 % aller Kanalisationsleitungen schlecht gewartet oder gar mangelhaft sind und dringend saniert werden müssten. Diese maroden Abflussleitungen führen, kommt es durch Hochwasser oder starke Regenfälle zu Rückstauungen im gesamten Leitungsnetz, zu überfluteten Kellern und damit zu Schäden an der Liegenschaft und deren Einrichtung. 80 % aller Wasserschäden im Haus sind auf defekte oder ungenügend gewartete Abwasserleitungen zurückzuführen. Leitungen, deren Durchmesser wegen Verschmutzungen um 10 % verringert ist, transportieren bis zu einem Viertel weniger Abwasser.

Sanierungsbedürftige Abwasserleitungen belasten im Schadenfall aber nicht nur das Portemonnaie des Grundeigentümers, sie stellen auch eine massive Belastung für die Umwelt dar.

Das Schmutzwasser verunreinigt den Boden und das Grundwasser und kann zu Krankheitsfällen führen.

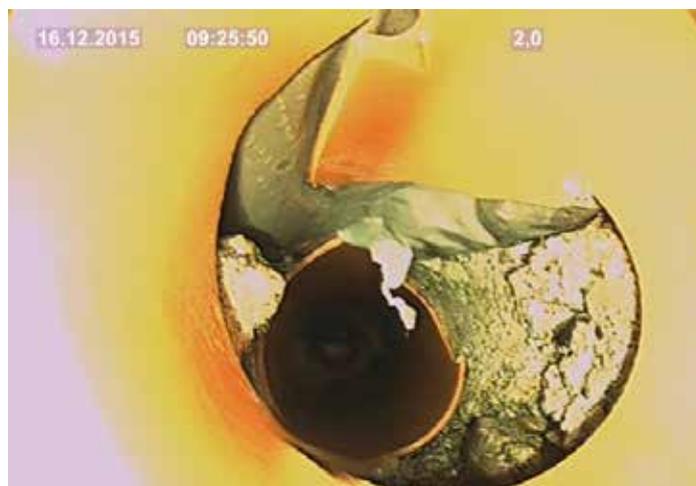
**MEHR ALS ROHRREINIGUNG.** Die ASA-Service AG, mit dem Werkhof an der Industriestrasse 15 in St. Gallen-Winkeln, feiert dieses Jahr Jubiläum und ist seit 20 Jahren die Ostschweizer Spezialistin für Produktion, Inspektion und Wartung sämtlicher Leitungen der Liegenschaftsentwässerung – von den Anschlussleitungen im Haus bis zur Strassenkanalisation. Mit 35 Mitarbeitern und einer Staffel von rund 23 Fahrzeugen ist die ASA-Service AG mitsamt Notfall-Service täglich 24 Stunden im Einsatz. Zu den Dienstleistungen gehören das hydrodynamische Spülen von Abwasserleitungen, elektromechanisches Bohren, Leitungsuntersuchungen mittels Kanal-TV und Dichtheitsprüfungen. In diesem Sinne stellt sich das Unternehmen in den Dienst des Umweltschutzes. «Vielleicht werden dereinst Inspektionen des Abwassersystems obligatorisch, wie es Feuerungskontrollen schon seit längerem sind», vermutet Geschäftsinhaber Jürg Brunner. «Die Umweltschutz-Gesetzgebung verpflichtet den Grundeigentümer schon heute, seine Abwasserleitungen in Ordnung zu halten. Immer mehr Städte und Gemeinden machen ausserdem Umbau- und Umnutzungsbewilligungen vom einwandfreien Zustand der unterirdischen Abwasserleitungen abhängig.»

In Kooperation mit der HG Commerciale, Handelsgenossenschaft des Schweizerischen Baumeisterverbands, ist die ASA-Service AG auch in der PE-Vorfabrikation tätig. Das Unternehmen produziert spezielle Bauteile und komplexe Leitungssysteme aus Polyethylen (PE100). Damit ist sie die einzige Schweizer Firma, die Entwässerungssysteme fertigt, wartet, prüft und repariert.

**WEITERE DIENSTLEISTUNGEN.** Die ASA-Service AG bietet noch weitere Dienstleistungen an. Mit mehr als 1000 mobilen Toiletten beliefert sie Baustellen sowie Events mit praktischen

WC-Kabinen. Der Container-Service, beinhaltend Wartung und Reinigung von Grün- und Kehrichtcontainern, reinigt Abfallbehälter von 140l bis 800l aus Stahl und Kunststoff unkompliziert vor Ort. Neue Container verkauft ASA-Service AG zu konkurrenzfähigen Konditionen.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
 ASA-Service AG  
 Industriestrasse 15  
 9015 St. Gallen  
 24-Stunden-Service unter:  
 0848 310 200  
[www.asa-service.ch](http://www.asa-service.ch)  
[www.asa-shop.ch](http://www.asa-shop.ch)



## «Eingebildet? Ausgebildet!»

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

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

# Sicherheit zuhause – Handläufe bringen Sicherheit

► **In wenigen Jahren ist mehr als 1/3 der Schweizer Bevölkerung über 60 Jahre alt. Nach einer Studie befassen sich 80% der Menschen ab dem 50. Lebensjahr mit der Situation und der Frage: wo und wie werde ich im Alter wohnen? Und rund 90% entscheiden sich dann im Alter in der ihnen vertrauten Umgebung bleiben zu wollen. Vor allem Eigenheimbesitzer wählen diese Variante, obgleich sie sehr offen nach Alternativen wie Wohngemeinschaften, Familiengemeinschaft, alters- oder behindertengerechtes Bauen, kleinere Wohnung oder sogar Altersheim in Betracht gezogen haben.**

Häufig wird der Traum vom langen gesunden Leben im eigenen Haus plötzlich durch einen Sturz verändert. Laut bfu und Suva ist die häufigste Unfallursache der Sturz im häuslichen Bereich, wobei über 1000 Stürze im Jahr, vor allem an Treppen, zum Tode führen. Daher erinnert die suva in ihrer grossen Kampagne «stolpern.ch» immer wieder: «mit einer Hand am Handlauf lassen sich die meisten Stürze vermeiden». Ärzte raten jedoch Treppen zu nutzen, und auf Aufzüge und Lifte zu

verzichten, denn Treppen sind das Fitnessstudio im Alter. Mit 60 Jahren sollten täglich 400 Stufen genutzt werden, jede Stufe einzeln, mal mit dem ganzen Fuss, mal mit dem Ballen, und auch das Tempo beim Treppensteigen sollte man verändern, mal langsam oder etwas schneller ist für die Kräftigung und die Gesundheit besonders empfehlenswert. Dazu der Hinweis immer mit einer Hand am Geländer oder am Handlauf.

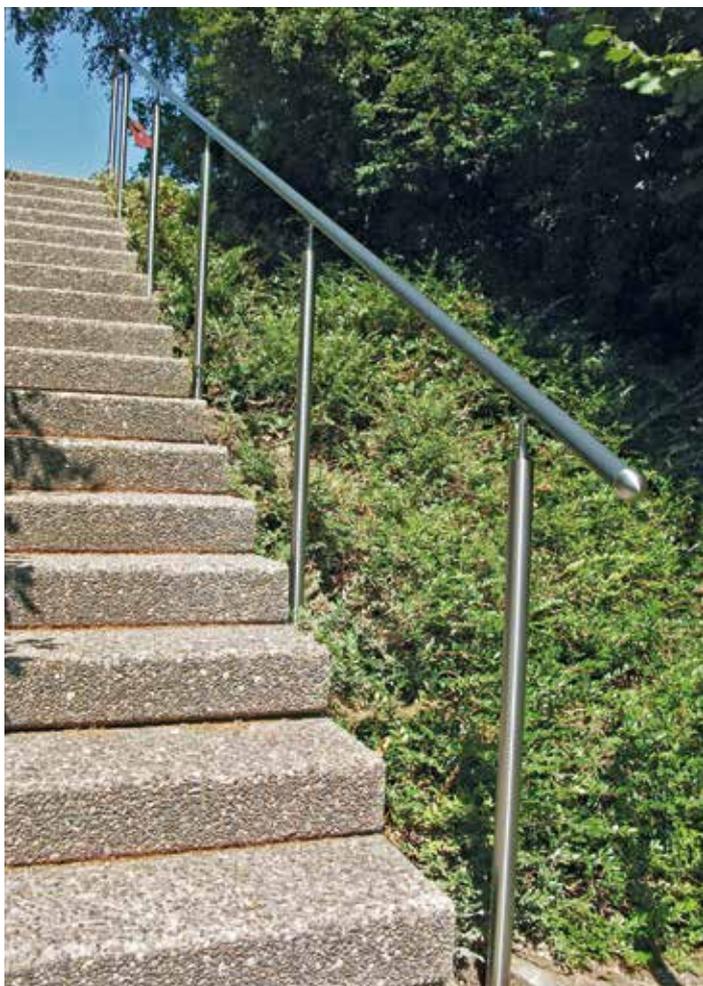
Das Institut Treppensicherheit empfiehlt im häuslichen Bereich auf der Wandseite der Treppen, dort wo die Stufen breiter und damit sicherer sind, einen Handlauf anzubringen. Dieser soll griffsicher sein, immer durchlaufend in der gleichen Höhe angebracht und wenn möglich auch über die letzte Stufe geführt werden. Die SIA Normen schreiben an jeder Treppe ab 5 Stufen -egal ob Innen oder Aussen- zumindest einen Handlauf vor. In Gebäuden mit Publikumsverkehr, wo auch mit alten und behinderten Menschen zu rechnen ist, müssen lt. Gesetz und Norm beidseitig Handläufe angebracht werden, sogar bereits ab 2 Stufen. Was für den öffentlichen Bereich gilt, muss nicht zuhause angewendet werden, doch wer sicher auf Treppen leben will,

rüstet seine Treppen im Haus, vor dem Haus oder im Garten mit Handläufen nach. (Am besten aus handwarmen Material, nach Norm ausgeführt und optisch passend zum Haus, denn der Handlauf soll nicht nur sicher und schön sein, sondern sie einladen, täglich mehrfach zu nutzen, damit sie noch viele Jahre selbständig in Ihrem Haus verbleiben können.

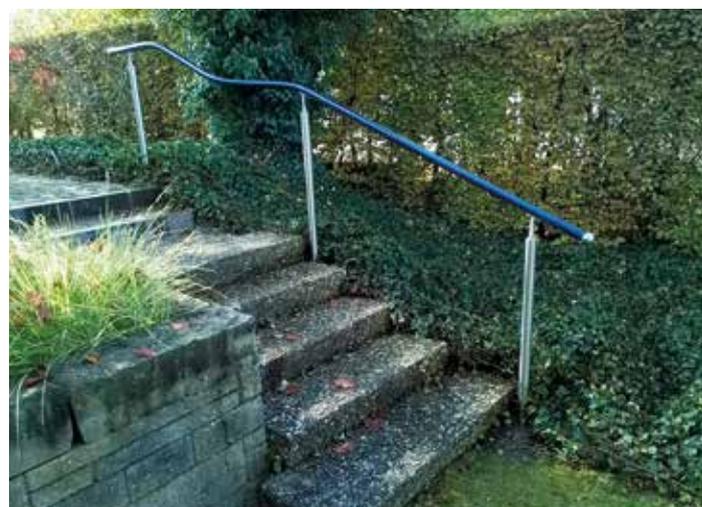
Als Fachfirma für die Nachrüstung von Handläufen ist vor allem die Firma Flexo-Handlauf bekannt, die eine grosse Auswahl im Innen und Aussenbereich anbieten kann.

Sie ist in der ganzen Deutschschweiz vertreten und hat ihren Firmensitz in Winterthur. Wer will, lässt sich vor Ort durch einen Fachberater beraten, der die Vielzahl der Produkte zeigt und unverbindlich eine Offerte erstellt.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
Flexo-Handlauf GmbH  
Seenerstrasse 201  
8405 Winterthur  
Tel. 052 534 41 31  
Gratis-Tel. 0800-04 08 04  
www.flexo-handlauf.ch



Auch bei wenigen Stufen ist ein Handlauf sinnvoll



Stützen in Chromstahl inklusive der erforderlichen Erd- und Betonarbeiten, Handlauf jedoch aus handwarmen Aluminium mit Laminat in vielen Dekors möglich

## Erfolgreiche Erneuerung der Spielplatzanlagen und Erstellung einer Aussen-Fitnessanlage in der Rheinfelder Wohnsiedlung Augarten durch die Firma GTSM Magglingen AG

► In der Wohnsiedlung Augarten wurde der Aussenbereich neu konzipiert und attraktiver gestaltet. Dafür wurden die Spielplätze saniert und teilweise neu erstellt und zusätzlich eine umfassende Aussen-Fitnessanlage erstellt. Ein Grossteil der erneuerten Spielplätze, sowie der gesamte Fitnessparcours wurde durch die Firma GTSM Magglingen AG realisiert.

Rund 2 Kilometer westlich von Rheinfelden befindet sich der Stadtteil Augarten, eine in sich geschlossene Überbauung und eine Art Mini-Stadt, mit öffentlichen Schulen, sowie einem zentralen «Service-» Teil mit Restaurant, Lebensmittelgeschäft, Kiosk, Coiffeur, einem Spezialitäten-Laden und der Verwaltung. Verschiedene Märkte durch das ganze Jahr, organisiert durch den Bewohnerverein, beleben das Zentrum und laden ein zum Einkaufen und gemütlichem Beisammensein. Zusätzlich zeugen regelmässige Aktivitäten, sportlicher und sonstiger Interessensgemeinschaften und Vereine von der Vitalität des Quartiers, das insgesamt um die 1000 Wohneinheiten zur Verfügung stellt.

In diesem Sinne wollten die Initianten Hans Mebold und Hansjörg Derrer,

Präsident und Vizepräsident sowie der Verwaltungsrat der Betriebsgenossenschaft Augarten, zur Attraktivitätssteigerung der Siedlung beitragen und den Kontakt im Aussenbereich fördern. Dies sollte durch die Erneuerung der Spielplätze und die Erstellung eines Aussen-Fitnessparcours erfolgen.

Mit einem Grossteil dieser Arbeiten wurde das Schweizer Familienunternehmen GTSM Magglingen AG beauftragt. Es wurden im Gespräch zielgruppengerechte Konzepte ausgearbeitet. Zusätzlich wurde für die Entwicklung des Fitnessparcours ein Bewegungswissenschafts- und Sportfachmann der ETH Zürich beigezogen. Die Konzepte wurden schliesslich in Zusammenarbeit mit dem empfohlenen Zeininger Gartenbau-Unternehmen «Giardino Bonfiglio» umgesetzt.

Alle neuen Spielplatzanlagen wurden durch die Beratungsstelle für Unfallverhütung (bfu) begutachtet und für einwandfrei befunden. Zu den Highlights der Spielplätze gehören zwei für Augarten konzipierte grosse Geräte. Das eine greift das beliebte Thema «Angry Birds» auf und kombiniert auf ideale Weise Spielwert, Anforderungen des Geländes und Sicherheit. Das andere Gerät beinhaltet die schweizweit erste Drop

Zone-Installation. Dies ist eine Art Feuerwehr-Stange, entlang derer die Kinder auf einer hydraulischen Plattform, welche ohne Belastung in die Ausgangsposition zurückkehrt, in einer sanften Drehbewegung dem Boden entgegenschweben.

Eher an die erwachsene Bevölkerung der Wohnsiedlung richtet sich die neuerstellte Aussen-Fitnessanlage. Diese umfasst 10 Stationen mit verschiedenen Geräten, welche für ein ganzheitliches Trainings genutzt werden können. Diese können selbständig oder mit vordefinierten Trainingsprogrammen als Fitness-Parcours benutzt werden. Dabei wird man durch Beschreibungen gezielt durch das Training begleitet. Unterschiedliche Schwierigkeitsstufen ermöglichen ein Training für alle Niveaus und die Fitness-Parcours und Stationen sind speziell darauf ausgelegt, zu Zweit absolviert werden zu können! Zur Unterstützung wurde eine umfassende Broschüre erarbeitet, welche alle relevanten Informationen beinhaltet und an die Bevölkerung der Wohnsiedlung Augarten verteilt wurde. Als weitere Informationsquelle für die Freiluft-Trainingsanlage wurde zusätzlich eine Übersichtswebsite gestaltet (<http://www.vitalpoint.fitness>). Die umfassende Dokumentierung und Beschreibung der Aussen-Fitnessanlage soll auch

Bewegungseinsteigern genügend Informationen für ein erfolgreiches Training bieten.

Alle Arbeiten konnten termingerecht und unter Einhaltung des Leistungsbeschreibs zur vollen Zufriedenheit des Auftraggebers abgeschlossen werden. Die Zusammenarbeit zwischen der GTSM Magglingen AG und der Betriebsgenossenschaft Augarten verlief problemlos. Massgebend zur qualitativ hochwertigen Ausführung trug auch die Kooperation mit dem Gartenbau-Unternehmen «Giardino-Bonfiglio» bei.

► WEITERE INFORMATIONEN: Gesellschaft für Turn- und Sportanlagen Magglingen AG 2532 Magglingen



Insgesamt wurden 10 Stationen mit Aussen-Fitnessgeräten von führenden europäischen Herstellern in der Wohnsiedlung Augarten installiert.

# Beherrschen Sie die ganze Immo-Klaviatur.

Dieses Masterstudium deckt alle relevanten Fragen rund um Immobilien ab. Direkt beim Zürich HB.

## MAS Real Estate Management

Jetzt zum Infoabend oder persönlichen Beratungsgespräch anmelden.

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

**HWZ** | Hochschule für Wirtschaft Zürich

## Erfolgreicher Start im 2016: immoveris eröffnet eine neue Niederlassung in Fribourg

► **immoveris bietet seit 2003 Qualitätslösungen im Immobilienbereich und eröffnet am 18. Februar eine neue Geschäftsstelle im espacefusion.**

Wie der Kanton Fribourg kennt auch die immoveris ag eine erfreuliche und vielversprechende Entwicklung. Der Immobiliendienstleister hat sich zum Brückenschlag in die Kantonshauptstadt Fribourg entschieden und freut sich auf die Eröffnung der neuen Filiale. Die Geschäftsstelle befindet sich in der kürzlich fertig gestellten Überbauung espacefusion an der Route du Jura 41a. Seit 13 Jahren bietet immoveris Dienstleistungen rund um Immobilien an und zählt heute über 30 Mitarbeitende, die ihr Fachwissen in den Bereichen

Verkauf, Vermarktung, Verwaltung und Projektentwicklung jeden Tag aufs Neue einsetzen.

Mehrsprachige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter freuen sich, bestehende Kunden wie auch neue Mandate direkt aus Fribourg betreuen zu können.

**immoveris®**

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

immoveris ag  
Gutenbergstrasse 14  
CH-3011 Bern  
Tel. +41 31 380 80 80  
bern@immoveris.ch  
www.immoveris.ch



## «Brandschutz-Systeme installiert – wie weiter?»

► **RWA-Brandschutz-Systeme Sicherheit für Mensch und Gebäude Jedes neue Gebäude verfügt über ein Brandschutz-System, welches gemäss den neusten Anforderungen der Brandschutz-Norm der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (vkf) erstellt wurde. Dabei sind diverse Aspekte zum baulichen, technischen und abwehrendem Brandschutz berücksichtigt worden.**

Oberlichter oder Fassadenfenster mit automatischen RWA-Öffnungs-Vorrichtungen sind ein wichtiger Bestandteil des baulichen Brandschutzes und sorgen im Falle eines Brandes für rauchfreie Fluchtwege.

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

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

Unser Services-Team ist täglich für die Inbetriebnahme und Wartung solcher

RWA-Anlagen in der ganzen Schweiz unterwegs. Die Wartung durch den Hersteller der Oberlichter hat folgende Vorteile für den Anlage-Eigentümer oder -betreiber: Das Oberlicht mit allen Komponenten gehört zur Sicherheitseinrichtung.

Der Eigentümer muss somit nur einen Servicevertrag mit einer Fachfirma abschliessen. Die Kontrolle endet nicht bei der Steuerung und den Antrieben – das Oberlicht an sich wird ebenfalls geprüft. Nicht nur elektrische Komponenten sondern auch die mechanischen Teile erhält der Eigentümer im Bedarfsfall aus einer Hand.

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

► **WEITERE INFORMATIONEN:**



ISBA AG, Industriestrasse 15,  
CH-4222 Zwingen  
BL Tel. 061 761 33 44  
www.isba.ch



# Über 30 % Energieeinsparung bei bester Luftqualität

► **Ergebnisse von drei Jahren Betriebserfahrung. Im Green Property und Leed zertifizierten Bürokomplex «Foyer» in Zug sind die Lüftungsanlagen auf nur 25 statt 36 m<sup>3</sup>/h pro Person (– 30 % gegenüber Standard nach SIA MB 2024) ausgelegt.**

Dies aufgrund des geplanten und eingebauten Luft-Ionisationssystems «Leitfähige Luft». Es ist in der Lage, die Raumluftqualität gerade bei niedrigsten Lüftungsvolumenströmen zu erhalten. Der Beweis, dass mit diesem System sowohl die Raumluftqualität nicht beanstandet wird als auch Energieeinsparungen erreichbar sind, konnte nach nunmehr drei Betriebsjahren vollumfänglich erbracht werden.

**EINSPARUNG NACH DREI JAHREN VON 480 MWH DURCH «LEITFÄHIGE LUFT»** Dank dem Systementscheid des Investors CS Real Estate Asset Management für «Leitfähige Luft» profitiert der Mieter von einer Einsparung nach drei Jahren von 480 MWh oder in Prozent ausgedrückt: bei der Ventilation 40 %, Wärme 34 % und Kälte 31 %. Das System «Leitfähige Luft» kommt schon seit bald 30 Jahren im industriellen Bereich zur Anwendung, wenn es um die statische Entladung von Oberflächen über den Luftweg (daher auch der Systemname) und die Minderung der Geruchs-, Feinstaubbelastung geht. Es erzeugt ein naturnahes Luft-Kleinionen-Polaritätsverhältnis und kann den Sollwert nach VDI 6022 Blatt 3, RAL 1 > 1500 neg. I<sub>o</sub>/cm<sup>3</sup> leicht erreichen (Messwerte Foyer Zug: 3000 bis 3500 neg. I<sub>o</sub>/cm<sup>3</sup> und 1500 bis 2000 pos. I<sub>o</sub>/cm<sup>3</sup>). Prinzip bedingt werden dabei kein eSmok, Ozon und keine Stickoxyde gebildet. Die Raumluft hat einen Feinstaubgehalt, der nur mit Filtern der Klasse F9 erreichbar ist, eingebaut sind aber Filter F7. Ursache ist die Aufladung von Feinstaub in der Luft mit schneller Anlagerung an Oberflächen statt an der Netzhaut oder in der Lunge (häufig als trockene Luft wahrgenommen).

**DAS PROJEKT UND DIE ENERGIE-EINSPARUNG** Das Objekt «Foyer Zug» besteht aus zwei Gebäuden mit einstufigen Lüftungsanlagen: Bürobau und Gebäude mit Mischnutzung (je mit ca. 12 000 m<sup>2</sup>). Die Energieverbräuche vom Bürobau wurden nach 3-jährigem Betrieb analysiert und ins Verhältnis gesetzt zur Standard-Auslegung der RLT-Anlagen nach SIA MB 2024.

**ERKENNTNISSE** Im Jahr 2013 konnte die Stromeinsparung (Fall 3) zur Vorausberechnung (Fall 2, Betrieb: 5 Tage à 14h) noch nicht erreicht werden, da bei der 1. Luftqualitätsmessung noch erhöhte Belastungen durch Bau- und Büromaterialausdünstungen festgestellt wurden. Die Anlagen liefen daher über Monate



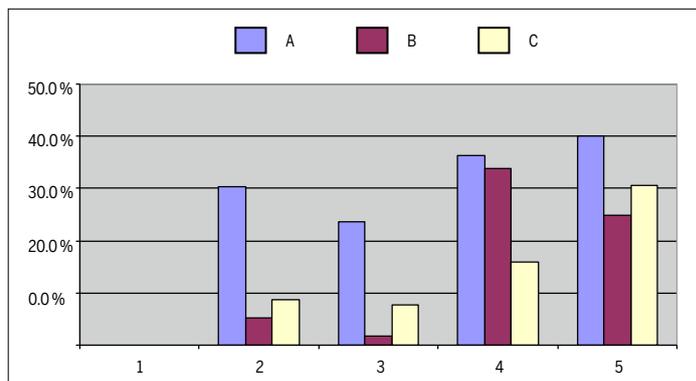
im 24 Stunden Betrieb. Danach betrug die täglichen Betriebszeiten 12 Stunden und die Einsparungen konnten sogar übertroffen werden.

**ERHALTUNG GUTER LUFTQUALITÄT** Der Nachweis wurde doppelt erbracht:  
 – Einerseits sind bis heute keine Klagen der Nutzer zur Luftqualität geäußert worden.  
 – Andererseits haben 2013 und 2014 umfangreiche Luftqualitätsmessungen der FA BUC zur Überprüfung der Zertifikatswerte «GI GUTES INNEN-RAUMKLIMA» stattgefunden.

Der ausführliche Artikel dieser höchst interessanten Messungen steht auf [www.durrer-technik.ch](http://www.durrer-technik.ch) >> Leitfähige Luft >> Foyer Zug, «Erfahrungen nach drei Betriebsjahren» zur Verfügung.

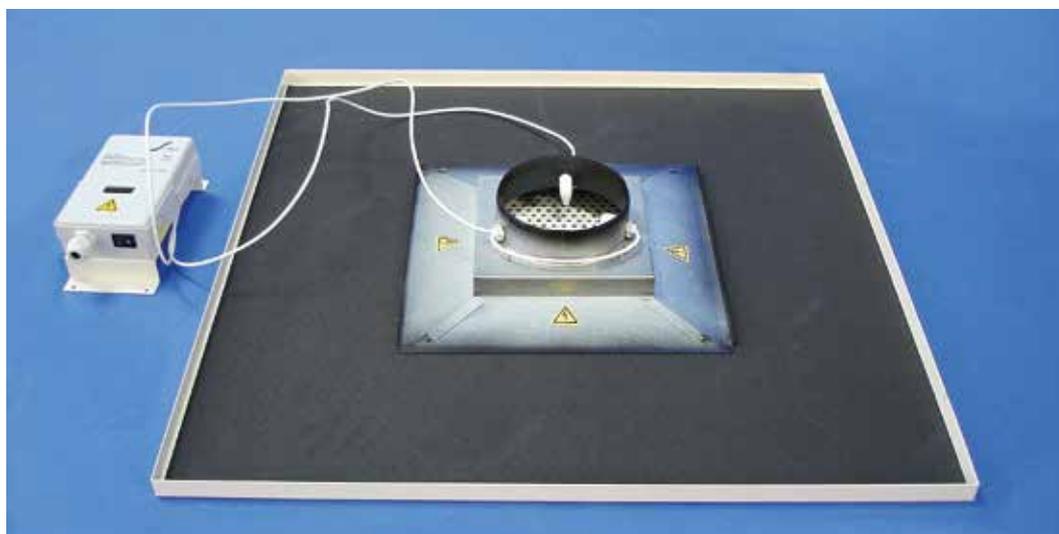
► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
 Durrer-Technik AG  
 6043 Adligenswil  
 041 375 00 11  
[info@durrer-technik.ch](mailto:info@durrer-technik.ch)

Objekt Foyer Zug: prozentuale Energieeinsparung bezogen auf Standardwerte SIA MB 2024



Jährliche Energie für A: Strom Ventilatoren, B: Wärme, C: Kälte: Strom Fälle:  
 1: Bezugsfall: SIA MB 2024, ohne «Leitfähige Luft», AUL 36 m<sup>3</sup>/h pro Person  
 2: Planungswerte: SIA MB 2024, mit «Leitfähige Luft» AUL 25 m<sup>3</sup>/h pro Person  
 3: 2013\*  
 4: 2014\*  
 5: 2015\* (extrapoliert ab Nov.)

\* Messwerte Heizgradtagzahl bereinigt



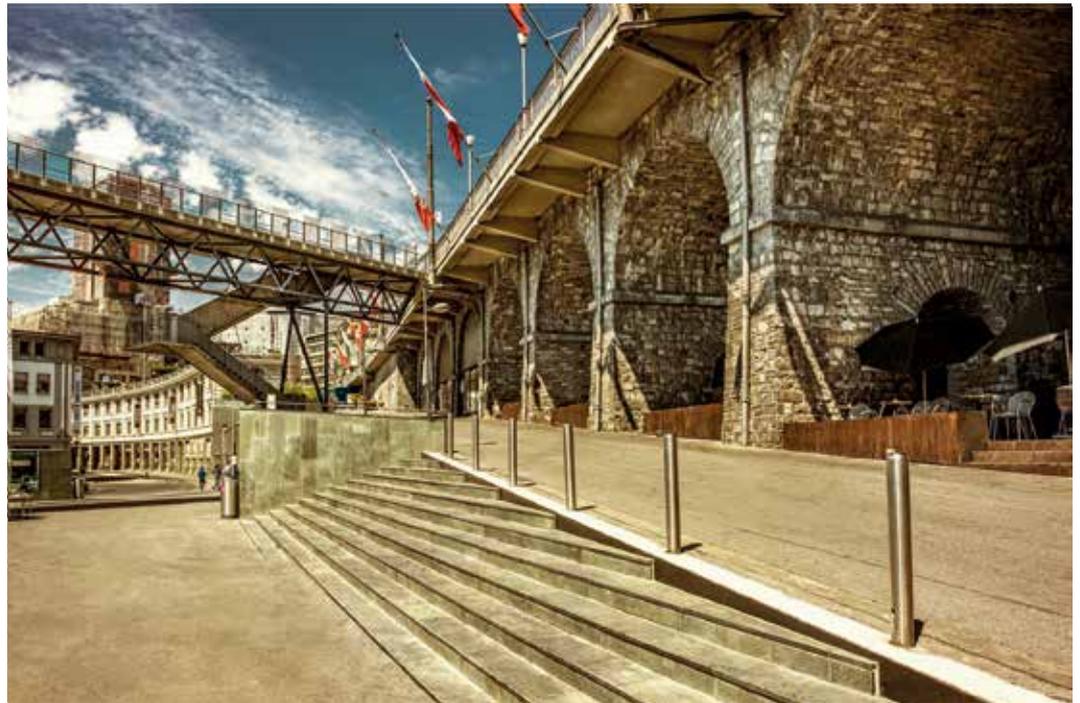
Zuluft Deckenluftdurchlass Opticlean, ausgestattet mit «Leitfähige Luft»

## Swisscable wird zu SUISSDIGITAL

► **Der Wirtschaftsverband der Schweizer Kommunikationsnetze richtet sich unter dem Namen SUISSDIGITAL neu aus. Er rückt damit die Digitalisierung stärker in den Fokus und öffnet sich für neue Mitglieder aus den Bereichen Telekommunikation und Digitalisierung.**

Mit ihrer Netzinfrastruktur leisten die Mitglieder von SUISSDIGITAL einen wichtigen Beitrag zur digitalen Grundversorgung in der Schweiz – flächendeckend in städtischen ebenso wie in ländlichen Gebieten. Wer an eines der 200 Kommunikationsnetze angeschlossen ist, hat überall Zugang zu Radio, Fernsehen, Replay-TV, Telefonie und Hochgeschwindigkeitsinternet mit Bandbreiten bis zu 500 Megabit pro Sekunde. Möglich ist dies, weil die Netze der Mitglieder von SUISSDIGITAL mehr als 80 Prozent aller Schweizer Haushalte erreichen und bereits heute zu 95 Prozent aus Glasfasern bestehen. Die Netze werden zudem laufend weiter ausgebaut und an die neuesten technischen Standards angepasst.

**LOKALE VERANKERUNG ALS TRUMPF** Die Mitglieder von SUISSDIGITAL, die heute rund 2,6 Millionen Haushalte und zahlreiche Geschäftskunden mit ihren Dienstleistungen versorgen, sind vor mehr als 50 Jahren in den verschiedenen Regionen der Schweiz entstanden. Ausgangspunkt war das Bedürfnis nach einer qualitativ hochstehenden Radio- und Fernsehversorgung. Seither haben sich die Kommunikationsnetze rasant weiterentwickelt, und ihr Angebot wurde laufend ausgebaut. Jedoch sind sie ihrer Geschichte und Entstehung treu geblieben, indem sie auch heute noch zu ihrer lokalen Verankerung stehen. Das hat auch Vorteile: So bieten die



Die 200 Kommunikationsnetze von SUISSDIGITAL leisten einen wichtigen Beitrag zur Grundversorgung mit hochleistungsfähigem Breitbandinternet in Städten wie Lausanne ...

lokalen Kommunikationsnetze dank überschaubaren Verbreitungsgebieten und kurzen Distanzen einen schnellen, flexiblen und unkomplizierten Kundendienst. Zudem können sie bei Bedarf auf lokale Bedürfnisse und Gegebenheiten eingehen.

**OFFEN FÜR NEUE MITGLIEDER** Mit der Neuausrichtung rückt die Digitalisierung, die fast alle wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bereiche umfasst, nun noch stärker in den Fokus des Verbandes. Dies signalisiert er mit dem Namenswechsel von Swisscable zu

SUISSDIGITAL. Ebenso will sich der Verband damit stärker als Gegenpol zur Swisscom, Hauptkonkurrentin der Mitglieder von SUISSDIGITAL, positionieren. Dazu gehört eine Öffnung für neue Mitglieder. Simon Osterwalder, Geschäftsführer von SUISSDIGITAL, erklärt: «Bei uns sind im Prinzip alle Unternehmen und Organisationen aus den Bereichen Telekommunikation und Digitalisierung willkommen. Das können zum Beispiel Elektrizitätswerke mit eigenen Glasfasernetzen, Mobilfunkanbieter oder Betreiber von Streaming-Diensten sein.»

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

[www.suissedigital.ch](http://www.suissedigital.ch)  
[www.twitter.com/suissedigital](https://twitter.com/suissedigital)  
[www.facebook.com/suissedigital](https://www.facebook.com/suissedigital)

### SUISSDIGITAL

SUISSDIGITAL  
 Verband für Kommunikationsnetze  
 Kramgasse 5  
 Postfach 515  
 CH-3000 Bern 8  
 +41 (0)31 328 27 28  
[info@suissedigital.ch](mailto:info@suissedigital.ch)



... ebenso wie in abgelegenen Dörfern wie Zermatt.

## Der Küchenexpress löst alles aus einer Hand

► **Küchenreparaturen und Apparat-austausch im Express-Tempo – das ist beim Küchenexpress von Sanitas Troesch an der Tagesordnung. Anruf genügt, und alles wird professionell und zuverlässig erledigt. Egal welche Marke. Egal wo. Denn der Küchenexpress steht in 11 Niederlassungen von Sanitas Troesch in der ganzen Schweiz zur Verfügung.**

**WENN KÜCHENAPPARATE, WASCHMASCHINE ODER TUMBLER STREIKEN** Der Küchenexpress ist blitzschnell zur Stelle, wenn es um Reparaturen, Ergänzungen oder einen Austausch von Apparaten in Küche und Waschaum geht. Kompetent, unkompliziert, zuverlässig wird alles von A bis Z erledigt, denn hier sind Profis am Werk: Die Servicetechniker des Küchenexpress sind kompetente Fachleute mit solider Ausbildung und grosser Erfahrung. Sie kennen sich mit allen Apparaten sämtlicher Marken aus, veranlassen die Reparatur oder übernehmen den Austausch samt den nötigen Sanitär- und Elektroanschlüssen. Sie verfügen über die nötige Ausbildung für Anschlussbewilligung und Sicherheitsüberprüfung und ebenso fachmännisch

erfolgen Anpassungen und Reparaturen von Küchenmöbeln. Das zahlt sich aus – in Zeit und Kosten.

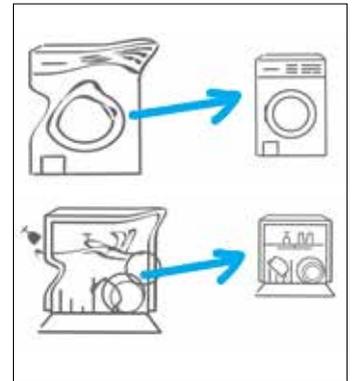
**SCHNELLER, EFFIZIENTER, GÜNSTIGER** Der Küchenexpress ist unkompliziert und schnell vor Ort: Wird der Defekt an Kühlschrank oder Kühltruhe bis 12 Uhr gemeldet, erfolgt die Reparatur in nützlicher Frist und wenn nötig, wird ein Ersatzgerät geliefert. Sie erkennen rasch, weshalb ein Gerät seinen Dienst versagt und wie der Schaden behoben werden kann. Und wenn ein Austausch die günstigere Lösung ist, wird das

neue Gerät in der gewünschten Marke prompt geliefert und angeschlossen.

**EIN ANRUF GENÜGT** Da sich die Profis des Küchenexpress mit allen Gerätemarken auskennen, müssen Verwalter oder Eigentümer nicht bei verschiedenen Herstellern anrufen, sondern sind mit einem Kontakt an der richtigen Adresse für alles. Das spart Umtriebe, Zeit und Kosten – und bietet Sicherheit. Der Küchenexpress steht in der Deutschschweiz flächendeckend in 11 Niederlassungen der Sanitas Troesch AG zur Verfügung.



► **WEITERE INFORMATIONEN:** Sanitas Troesch AG  
www.kuechenexpress.ch  
In der ganzen Schweiz stehen 14 Niederlassungen mit umfassenden Küchenausstellungen zur Verfügung, 11 davon mit dem speziellen Küchenexpress-Service.



Küchenapparat, Küchenmöbel, Kehrrichtelement oder Waschmaschine defekt? Der Küchenexpress repariert, tauscht aus, ergänzt und bringt alles wieder in beste Ordnung.

# WebINKASSO

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



**HALTBAR BIS  
1.1.2017?**

## Gold hat kein Verfallsdatum. Verlustschein hingegen schon.

Bisher gab es bei Verlustscheinen kein Verfallsdatum. Doch am 1. Januar 2017 tritt in der Schweiz die Verjährung von Verlustscheinen in Kraft. Alle Verlustscheine, die vor 1997 ausgestellt wurden, verlieren damit jeglichen Wert, bei allen späteren Verlustscheinen 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

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

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



**Creditreform**  
GEMEINSAM GEGEN VERLUSTE.

## Die Zeit der Handzettel ist vorbei...

► **digitale Techniken und leicht bedienbare Softwareprogramme helfen schnell und effizient zu arbeiten, wo aufwendiges Ausfüllen von Papierformularen Zeit und Nerven kostet.**

Das digitale Wohnungsabnahmeprotokoll WO PRO ist genau ein solches Produkt. Durch seine Entwicklung konnte das Basler Unternehmen Contex Systems AG ein innovatives, intuitiv verständliches und sich selbst erklärendes Programm auf den Markt bringen. Das WO-PRO Wohnungsabnahmeprotokoll wurde speziell für Liegenschaftsverwaltungen jeglicher Größe entwickelt.

20 Jahre Erfahrungen mit Liegenschaftsverwaltungen lehrten den Inhaber der Contex Systems AG, wie ein digitales Programm für die Wohnungsabnahme zu funktionieren hat. Neben Flexibilität, Schnelligkeit und Wirtschaftlichkeit legte das Team der Contex System AG vor allem Wert auf eine bedingungslose Lösung. Damit ist auch die Unabhängigkeit von jeglicher Liegenschaftssoftware gemeint, die bereits verwendet oder noch erworben wird.

Des Weiteren bedarf es mit dem WO-PRO keine Softwareanpassungen im Unternehmen, die mit hohen Investitionen verbunden sind. Es braucht dazu lediglich ein Pad.

Sobald das Programm auf dem Pad heruntergeladen ist, arbeitet es unabhängig. Es ist selbsterklärend und benötigt daher auch keine Schulungen für Mitarbeiter.

Mit wenigen Schritten können Daten erfasst, Mängel aufgenommen und die Bilder dazu verknüpft und dokumentiert in einer Datenbank abgelegt werden. Durch die selbsterklärende Vorgehensweise leitet das Programm den Anwender durch alle Ebenen.

Nach der ersten Version im 2012 bringt die Contex Systems AG jetzt eine weiter entwickelte Version. Diese hat noch mehr Funktionen und kürzere Ablaufwege und ermöglicht nun auch die Übermittlung der Daten an alle Beteiligten per Internet.

Das hochprofessionelle Entwicklerteam der Contex Systems AG hat mit dem digitalen Rapport für die

Immobilienbranche und Baubranche ein herausragendes Softwareprogramm für die Schweiz, Deutschland und Österreich auf den Markt gebracht.

Ist das digitale Wohnungsabnahmeprotokoll WO-PRO erst mal auf dem Pad installiert, möchte man es nicht mehr missen.

Die Firma Contex Systems AG stellt auf ihrer Homepage [www.wo-pro.ch](http://www.wo-pro.ch) eine kostenlose Testversion zur Verfügung, welche die Entscheidung, sich vom Papier zu verabschieden, um noch effizienter zu arbeiten, leicht macht.



**WO-PRO®**

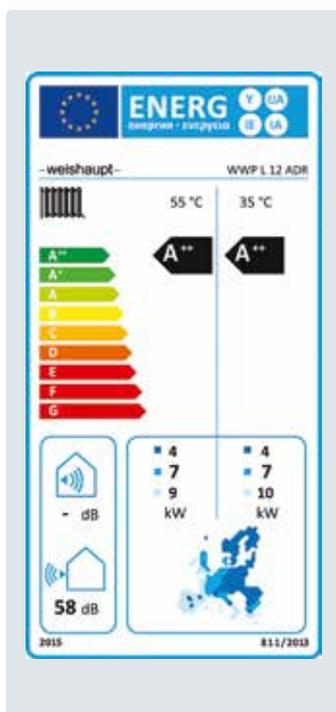
► **WEITERE INFORMATIONEN:**

Contex-Systems AG  
Voltastrasse 106  
CH - 4056 Basel  
Fon: + 41 61 685 95 33  
Fax: + 41 61 685 95 29  
[mellert@wo-pro.ch](mailto:mellert@wo-pro.ch)  
[www.context-systems.ch](http://www.context-systems.ch)



**Foto: Die Autorin Birgit Mellert ist Managerin für die Abteilung Digital Rapport, die sie für das Unternehmen leitet.**

## Die neue ErP-Kennzeichnung zur Effizienz von Heizungsanlagen – voraussichtlich ab 01.08.2016 in der Schweiz Pflicht



ErP-Label für eine Luft / Wasser-Wärmepumpe

► **Anders als bei «einfachen» Hausgeräten wie Kühlschränken oder Waschmaschinen, stellt sich die Kennzeichnung von Heizungsanlagen – sie wird voraussichtlich ab dem 01.08.2016 auch in der Schweiz obligatorisch – etwas komplexer dar.**

Zwar kann herstellereitig jedes Einzelgerät energetisch entsprechend der ErP-Richtlinie klassifiziert werden (zurzeit von A++ bis G), entscheidend ist jedoch die Klassifizierung der Gesamtanlage inklusive Speicher, Regelung und sekundärer Wärmeerzeuger wie z.B. Solarkollektoren.

Dieser Nachweis obliegt dem Unternehmen, das die Heizungsanlage liefert und installiert, also dem Heizungs-Fachbetrieb.

Weishaupt unterstützt dabei die Heizungs-Fachbetriebe mit unterschiedlichen Massnahmen.

Grundsätzlich gilt: Weishaupt Brennwertgeräte, Kessel und Wärmepumpen sind sämtlich in Energie-Effizienzklasse A und besser (bis A++) eingruppiert.

Für die Berechnung der Anlagen-Effizienzklasse gibt es von Weishaupt ein Berechnungsprogramm, das Weishaupt-Kunden zur Verfügung stehen wird.

Darüber hinaus steht das Knowhow der Technischen Verkäufer von Weishaupt und den hinter ihnen stehenden Experten jederzeit zur Verfügung. Zusätzlich gibt es eine Informationsunterlagen, die das ganze Thema fachgerecht erläutert.

Für Weishaupt-Kunden gilt also: alles nicht so schwierig, wie es auf den ersten Blick scheinen mag. Auch in diesem Fall können Sie sich auf Weishaupt verlassen.

Von Weishaupt steht Ihnen bereits heute die Fachinformation «Ecodesign/ErP-Richtlinie» zur Verfügung. Sie erfahren darin alles über die in Kraft tretende Kennzeichnung von Wärmeerzeugern und Warmwasserbereitern.

Bestellen Sie die Dokumentation ganz einfach über [info@weishaupt-ag.ch](mailto:info@weishaupt-ag.ch).

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

Weishaupt AG  
Chrummacherstrasse 8  
8954 Geroldswil  
Tel. 044 749 29 29  
[info@weishaupt-ag.ch](mailto:info@weishaupt-ag.ch)

-weishaupt-

info



Ecodesign/ErP-Richtlinie

Fachinformation

In der Fachinformation «Ecodesign / ErP-Richtlinie» von Weishaupt erfährt man alles über die in Kraft tretende Kennzeichnung von Wärmeerzeugern und Warmwasserbereitern.

A-I

▶ ABFALLBEHÄLTER & BÄNKE

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

▶ ABLAUFENTSTOPFUNG

**Ablauf  
 verstopft?  
 24h Service  
 0800 678 800**

www.isskanal.ch

- Kanalreinigung
- TV-Inspektion
- Grabenlose Sanierung

**ISS KANAL SERVICES**

*...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 AG Luzern**  
 6004 Luzern T 041 410 83 63

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

▶ BEWEISSICHERUNG



**STEIGER  
 BAUCONTROL AG**  
 Schadenmanagement Baummissionenüberwachung

Rissprotokolle St. Karlstrasse 12  
 Nivellements Postfach 7856  
 6000 Luzern 7

Kostenanalysen Tel. 041 249 93 93  
 Erschütterungs- Fax 041 249 93 94  
 messungen mail@baucontrol.ch  
 www.baucontrol.ch

Pfahlprüfungen Mitglied SIA / USIC



▶ BRANDSCHUTZ

**JOMOS**

- Feuerschutz
- Rauchschutz
- Wartung, Service,  
 Life Cycle Management
- Wasserschutz

Hauptsitz:  
 Sagmattstrasse 5  
 4710 Balsthal  
 www.jomos.ch

▶ DACHFENSTER

**VELUX®**

**VELUX SCHWEIZ AG**  
 Industriestrasse 7  
 4632 Trimbach  
 062 289 44 44 Geschäftskunden  
 062 289 44 45 Privatkunden  
 062 289 44 04 Fax  
 info@velux.ch  
 www.velux.ch

▶ DIGITALISIERUNG

**Schwyter  
 Digital**

Wir begleiten Immobilien-  
 Firmen auf dem Weg in die  
 digitale Zukunft.

Schwyter Digital GmbH  
 Heinz M. Schwyter  
 Sandplatte 4  
 8488 Turbenthal  
 +41 79 4339534

▶ 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, Unteriggenthal, Wädenswil, Weicklen 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

**WEISS D. WEISS AG**  
 Wassertechnik

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



**LT  
 BODENHEIZUNG**

**JETZT  
 BODENHEIZ-  
 LEITUNGEN  
 CHECKEN UND  
 BARES GELD  
 SPAREN!**

**INNENSANIEREN STATT HERAUSREISSEN!**

**LT BODENHEIZUNG AG**  
 Firststrasse 25  
 8835 Feusisberg  
 Tel. 044 787 51 51  
 info@liningtech.ch  
 www.liningtech.ch  
 www.rohrexperthen.ch



**Naef**  
 HAT-SYSTEM

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

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

▶ GARTEN

**FLEXO**  
 Innovative Handlauf-Systeme

**Sichere Handläufe  
 für Ihren Garten**



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

▶ HAUSTECHNIK

**domotec**

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

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

▶ HAUSWARTUNGEN

Hauswartungen

**D. REICHMUTH GmbH**

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

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

I

IMMOBILIENMARKT



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

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



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

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



**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



**Das Schweizer Immobilienportal**

**Lösungen & Vermarktungsplattform für alle Ihre Immobilien**

www.immomig.com  
0840 079 069  
info@immomigsa.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

IMMOBILIENSOFTWARE



**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



**CASASOFT AG**  
Müligässli 1  
CH-8598 Bottighofen  
T +41 71 686 94 94  
info@casasoft.ch  
www.casasoft.ch



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

**fidevision**  
Betriebswirtschaftliche Lösungen

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

Ihr Vertriebspartner für

**GARAIO REM NÄHER AN DER IMMOBILIE**

www.garaiο-rem.ch

Garaiο AG  
Tel. +41 58 310 70 00 - garaiο-rem@garaiο.ch



**Software für Facility Management und Liegenschaftsverwaltung**  
– 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

Financial tools - Technical tools - Administrative tools

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@wvimmo.ch  
www.wvimmo.ch

INNENSANIERUNG UND ZUSTANDSANALYSEN TRINKWASSERROHRE



**...von den Erfindern der Rohriennen-sanierung im Gebäude**

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

L-Z

LEITUNGSSANIERUNG



Die Nr. 1 für Rohrrinnensanierungen von Trinkwasserleitungen

**Lining Tech AG**  
 Firststrasse 25  
 8835 Feusisberg  
 Tel. 044 787 51 51  
 Fax 044 787 51 50  
 info@liningtech.ch  
 www.rohrexperthen.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

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  
 Elfenstrasse 19  
 Postfach 1010  
 CH-3000 Bern 6  
 Telefon: +41 (0)840 00 44 99  
 info@sprschweiz.ch  
 www.sprschweiz.ch

SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG



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

SPIELPLATZGERÄTE



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

**\_GTSM\_Maggingen AG\_**  
 Planung und Installation für Spiel & Sport  
 Grosssäckerstrasse 27  
 8105 Regensdorf  
 Tel. 044 461 11 30  
 Fax. 044 461 12 48  
 info@gtsm.ch  
 www.gtsm.ch

Planung  
 Produktion  
 Wartung  
 Reparaturen

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

TREPPEN-HANDLÄUFE

**Sichere Handläufe innen und aussen**

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



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

WELLNESS-ANLAGEN

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

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 Recht & Politik:

Andreas Dürr, Battedag 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-STANDESGERICHT

**Sekretariat:** SVIT Schweiz, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich, T 044 434 78 88, info@svit.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, svit-solothurn@svit.ch

## SVIT TICINO

**Sekretariat:** Laura Panzeri Cometta, Corso San Gottardo 89, 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

18.03.16 Sitzung  
27.05.16 Sitzung  
31.08.16 Sitzung  
11./12.11.16 Klausur

### Swiss Real Estate Campus

16.-18.10.16 Pontresina

### SVIT Plenum

27.05.16 Lausanne

### Swiss Real Estate Forum

19.-21.1.17 Pontresina

## SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

### Aargau

12.05.16 Frühstück  
24.05.16 Golfturnier  
25.08.16 Partnerfirmenanlass  
21.09.16 Generalversammlung  
10.11.16 Frühstück

### Basel

13.04.16 CS Immobilienstudie  
10.05.16 Generalversammlung  
02.12.16 Niggi-Näggi

### Bern

7.-10.04.16 Eigenheimmesse Bern  
19.05.16 Frühjahresanlass  
15.09.16 Generalversammlung  
2.-3.11.16 Immobilienstage Lenk

### Graubünden

19.05.16 Generalversammlung

### Ostschweiz

18.-20.3.16 Immo Messe Schweiz  
02.05.16 Generalversammlung

### Romandie

31.03.16 Déjeuner des membres à Genève  
07.04.16 Déjeuner des membres à Lausanne  
28.04.16 Déjeuner des membres à Genève  
11.05.16 Assemblée Générale SVIT Romandie  
12.05.16 Déjeuner des membres à Lausanne

### Solothurn

17.03.16 Generalversammlung  
07.06.16 Fachvortrag Blüemismatt, Egerkingen  
09.09.16 SVIT Day  
17.11.16 Bänzenjass/Fondueplausch Oberbuchsiten

### Ticino

02.06.16 Assemblea Generale San Bernardino

### Zentralschweiz

20.05.16 Generalversammlung  
23.06.16 Business-Lunch

### Zürich

07.04.16 Stehlunch  
08.-10.4.16 SVIT-Immobilien-Messe  
21.04.16 Stehlunch  
12.5.16 Stehlunch

## Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB

06.04.16 Real Estate Symposium  
10.05.16 43. Lunchgespräch  
19.05.16 Generalversammlung

## Schweizerische Schätzungs- expertenkammer SEK

12.04.16 Erfa Solothurn  
13.04.16 Erfa Zürich  
27.04.16 Assessment  
04.05.16 Generalversammlung  
22.09.16 Valuation Congress  
05.10.16 Erfa Zürich  
20.10.16 Erfa Solothurn  
28.10.16 Assessment

## SVIT FM Schweiz

06.04.16 Real Estate Symposium  
31.05.16 FM-Day, Horgen  
21.09.16 Generalversammlung

## Fachkammer STWE SVIT

21.04.16 Generalversammlung



# immobilia

ISSN 2297-2374

**ERSCHEINUNGSWEISE**  
monatlich, 12x pro Jahr

**ABOPREIS FÜR NICHTMITGLIEDER**  
68 CHF (inkl. MWST)

**EINZELPREIS**  
6 CHF (inkl. MWST)

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

**VERLAG**  
SVIT Verlag AG  
Puls 5, Giessereistrasse 18  
8005 Zürich  
Telefon 044 434 78 88  
Telefax 044 434 78 99  
[www.svit.ch](http://www.svit.ch) / [info@svit.ch](mailto:info@svit.ch)

**REDAKTION**  
Dr. Ivo Cathomen (Leitung)  
Dietmar Knopf (Redaktion)  
Mirjam Michel Dreier (Korrektur)  
Urs Bigler (Fotografie, Titelbild)

**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](http://www.edruck.ch), [info@edruck.ch](mailto: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](mailto:info@wincons.ch)  
[www.wincons.ch](http://www.wincons.ch)

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



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

# EINFACH NÄHER

Andreas Briggeler  
Serviceleiter

## Aufzüge sind mein Ding

Bei mir und meinen Kollegen sind Sie richtig, wenn Sie einem starken Partner für Service und Modernisierung vertrauen wollen. Unsere Zuverlässigkeit und unsere Multimarkenkompetenz zeichnen uns aus.

Sprechen Sie mit uns. Ganz einfach.



**AS Aufzüge**

# DIE ERSTE ADRESSE FÜR IHR IMMOBILIENINSERAT

Regionale Marktkenntnis, Professionalität und eine persönliche Betreuung sind für uns selbstverständlich. Damit bringen wir unseren Kunden **den entscheidenden Vorteil.**

## 27,6 MILLIONEN

Treffer auf Suchaufträge  
im Jahr 2015<sup>1</sup>



## 208 MILLIONEN

Detailansichten der Inserate  
im Jahr 2015<sup>1</sup>



## 464

Aufrufe pro Objekt  
Durchschnitt im Jahr 2015<sup>1</sup>



## 6,5 MILLIONEN

Durchschnitt-Visits  
pro Monat in 2015<sup>3</sup>



## 65%

Wiederkehrende Besucher<sup>2</sup>

Quelle: <sup>1</sup>Eigene Messung, Kategorie Mieten und Kaufen <sup>2</sup>Google Analytics <sup>3</sup>Net-Matrix