

immobilia

MARKUS HALDIMANN UND MARCEL BAUMER

ÜBER FACILITY-MANAGEMENT – SEITE 04



IMMOBILIENPOLITIK. Mehr Transparenz mit Betriebsregistrauszügen	10
IMMOBILIENWIRTSCHAFT. Datenbasierte Optimierung bei der Mieterselektion.....	18
VERBAND. SVIT-Plenum 2016 in Lausanne.....	64

EIN GEWINN FÜR ALLE



URS GRIBI
«Stärkere Regulierung des Mietwohnungsmarktes ist Ausdruck der Staatsgläubigkeit der Linken.»

• Kurz vor Drucklegung dieser Ausgabe hat der Nationalrat die Revision des Mietrechts mit der landesweiten Formularpflicht bachab geschickt. Zwar wird nun der Ständerat noch über die Vorlage befinden. Aber wenn nicht alles schiefläuft, ist die unselige Revision vom Tisch.

Der SVIT setzt sich gegen die Formularpflicht ein und konnte seine Meinung auch vor der Rechtskommission des Nationalrates vertreten. Wie wichtig eine massvolle Missbrauchsgesetzgebung ist, zeigt der jüngste Bundesgerichtsentscheid (siehe Beitrag in diesem Heft). Es ist an der Zeit, dass der Gesetzgeber das Heft wieder in die Hand nimmt und das Feld nicht linken Richtern überlässt. Das Mietrecht soll Missbräuche verhindern und nicht den Wohnungsmarkt steuern. Ein solches Ansinnen ist Ausdruck der Staatsgläubigkeit bei Linken. Der SVIT ist demgegenüber der begründeten Auffassung, dass ein ausreichend grosses Wohnungsangebot Missbräuche, Preisauftrieb und Verknappung am besten verhindern.

Die Formularpflicht wäre ein weiterer Puzzlestein in den Überlegungen der Investoren, ob sie ihr Kapital nicht lieber andernorts investieren sollten. Stark regulierte Märkte wie in der Waadt und in Genf mit notorischer Wohnungsknappheit sind das beste Beispiel für das «Staatsversagen».

Wenn der Wohnungsmarkt genügend Möglichkeiten zur Bautätigkeit in den Ballungszentren und zu einer kalkulierbaren Rendite bietet, gewinnen alle. Einzige Verliererin in der aktuellen Debatte ist Bundesrätin Simonetta Sommaruga, die die Vorlage auf Biegen und Brechen durchstieren wollte.

Ihr Urs Gribi •

Flammenbild eines multiflam® Gasbrenners



Die Kunst des Feuermachens

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

Das ist Zuverlässigkeit.

–weishaupt–



Brenner

Brennwerttechnik

Solarsysteme

Wärmepumpen



Markus Haldimann und Marcel Baumer, Hälg Group (Bild: Urs Bigler)

FOKUS

04 «ZWISCHEN BETREIBER UND ERSTELLER KLAFFT EIN SCHWARZES LOCH»
Die unterschiedlichen Interessen führen zu Problemen, sagen Marcel Baumer und Markus Haldimann, Hälg Group, im Gespräch mit der Immobilia.

IMMOBILIENPOLITIK

10 EINE ETAPPENOFFENSIVE
CVP-Nationalrat Martin Candinas fordert bei Betreibungsregistrauskünften eine Wohnsitzüberprüfung.

11 KURZMELDUNGEN

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

12 ENTSPANNUNG AM WOHNUNGSMARKT
Gemäss dem Online-Wohnungsindex des SVIT und des Swiss Real Estate Instituts haben sich die Insertionszeiten von Wohnungen verlängert.

14 ERSATZNEUBAU IM STOCKWERKEIGENTUM
Bisher fehlt eine klare gesetzliche Exit-Strategie im Stockwerkeigentum. Unser Autor hat die verschiedenen Optionen geprüft.

16 KOLUMNE: EINSCHRÄNKUNGEN BEIM IMMOBILIENKAUF

17 MARKTANALYSE: GÜNSTIGE EINFAMILIENHÄUSER BLEIBEN GEFRAGT

18 MIETERSELEKTION 2.0
Bei Immobiliendienstleistern besteht ein grosses Potenzial für datenbasierte Optimierungen.

20 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

IMMOBILIENRECHT

28 LAUSANNE SENKT ANFECHTUNGSHÜRDE
Das Bundesgericht sagt, dass zur Anfechtung des Anfangsmietzinses nur die Voraussetzung der Wohnungsnot erfüllt sein müsse.

MANAGEMENT

30 ZUHÖREN UND RISIKEN VERMINDERN
Eine konsequente Projektkommunikation kann massgeblich zum Erfolg von Bau- und Immobilienprojekten beitragen.

BAU & HAUS

32 INTELLIGENTE HAUSTECHNIK
Eine immer komplexere Gebäudetechnik zwingt die Eigentümer dazu, nach Einspar- und Optimierungspotenzialen zu suchen.

35 «DIE TECHNIK LAUFEND VERBESSERN»
Heute bräuchten Hotels laufend Optimierungen, sagt Marco Barbon, technischer Leiter im Zürcher «Swissôtel».

36 FM-MANAGER ODER HAUSWART?
Es wird viel über Facility-Management (FM) gesprochen – allerdings versteht nicht jeder das Gleiche darunter.

38 SPARSAM UND SICHER KÜHLEN

Eine umweltschonende Klimatisierung sollte mit modernen Kältemitteln betrieben werden, wie das Beispiel des Kunstmuseums Bern zeigt.

41 ENERGIEANREIZE SETZEN

Wie wirtschaftlich energetische Sanierungen von Gebäuden sind, ist eine der zentralen Fragen im Umfeld der Energiestrategie 2050.

IMMOBILIENBERUF

44 KLUMPENRISIKO VERMEIDEN

Die Erfa-Gruppe Nordwestschweiz der SEK befasste sich mit dem Problem der Ladenmieten in Zeiten des florierenden Onlinehandels.

46 JEDER IST EIN SIEGER

Die Nachfrage nach qualifiziertem Personal in der Immobilienwirtschaft bleibt hoch. Dieses Jahr haben 460 Kandidaten an der Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung teilgenommen.

48 SEMINARE UND TAGUNGEN

50 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

VERBAND

56 DIE KUB IST AUF KURS

Erfolgreiche Veranstaltungen, konstante Mitgliederzahlen und eine ausgeglichene Rechnung – KUB blickt auf ein gutes Jahr zurück.

58 VON ARCHITEKTUR BIS AESCHBACHER

An der 82. GV des SVIT Ostschweiz im Hotel Sântispark in Abtwil wurde ein vielfältiges Frühlingsbouquet geboten.

59 GV SEK: AKTIV UND ERFOLGREICH

In der Schätzungsexpertenkammer SEK/SVIT ist einiges in Bewegung. An der GV vom 4. Mai warf der Vorstand einen Blick in die Zukunft.

60 GV SVIT BEIDER BASEL: BREIT ENGAGIERT

Gezielte Weiterbildung, politische Aktivitäten und Gesellschaftsanlässe prägten das vergangene Geschäftsjahr.

62 VORSCHAU VALUATION CONGRESS 2016

64 SVIT PLENUM: VERBAND GIBT SICH NEUE STRUKTUR

Die Delegierten des SVIT Schweiz haben an der ordentlichen Versammlung in Lausanne eine Statutenrevision verabschiedet.

68 FM-DAY 2016: DIE ZUKUNFT HAT BEGONNEN

MARKTPLATZ

52 STELLENMARKT

70 MARKTPLATZ & PRODUKTE-NEWS

82 BEZUGSQUELLENREGISTER

85 ADRESSEN & TERMINE

86 ZUGUTERLETZT / IMPRESSUM

• ZITIERT



„Um den Werterhalt und den Betrieb einer Immobilie zu sichern, ist ein nachhaltiges Facility-Management unerlässlich. Dabei sind Professionalität und Qualitätssicherung entscheidend.“

MICHAEL J. ROHNER

CEO der Bilfinger Facility Management AG, Wallisellen, über das Facility-Management von heute.



**Bestellung
Jahresabonnement**

**12 Ausgaben:
nur CHF 68.00**

E-Druck AG
Simone Feurer
simone.feurer@edruck.ch
Tel. 071 246 41 41

SCHWARZES LOCH ZWISCHEN ERSTELLER UND BETREIBER

Beim Gebäudemanagement führt der Interessenkonflikt zwischen Ersteller und Betreiber immer wieder zu Problemen, sagen Marcel Baumer und Markus Haldimann von der Hälg Building Services Group im Interview mit der Immobilia.





DIETMAR KNOFF* ●

– Die Hälgi Group, die heute über 900 Mitarbeiter zählt, blickt auf eine bald 100-jährige Geschichte zurück. Neben dem starken Wachstum ist die Entwicklung vom Installations- zum Gesamtleistungs-Unternehmen augenfällig. Was ist der Hintergrund dieser Entwicklung?

– Marcel Baumer: Zu Beginn hat mein Urgrossvater alle klassischen Gewerke der Gebäudeinstallation angeboten. Im Laufe der Jahre sind andere Geschäftsbereiche dazugekommen. Heute konzentrieren wir uns auf die gesamte Wertschöpfungskette und den Lebenszyklus von Gebäuden. Das beginnt beim Consulting und endet beim Betreiben.

– Wenn Sie Ihre Wertschöpfungskette betrachten: Welcher Anteil ist heute Handwerk und welcher Planungs- und Managementdienstleistung?

– Marcel Baumer: Wie man an unseren 900 Mitarbeitern sieht, sind wir in den letzten Jahrzehnten stark gewachsen, und zwar überproportional zu unserem Umsatz. Das hat damit zu tun, dass wir vor allem im handwerklichen Bereich mehr eigenes Personal angestellt haben. In unserer Branche ist es üblich, dass man Spitzen mit Fremdpersonal oder Subunternehmern bricht. Wir haben den Fokus wieder mehr auf un-

Trockag
Wärm's ums Trockne geht!

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

www.trockag.ch

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

Partner  



• **BIOGRAPHIE**

MARKUS HALDIMANN

(*1977) ist Geschäftsführer der Hälg Facility Management AG und seit 2010 für das Unternehmen tätig. Er besitzt einen Abschluss als eidg. dipl. Immo-
bilientreuhänder. Davor war er mehrere Jahre bei der Walter Rentsch Immobilien AG und der MIBAG in Führungspositionen im Real Estate und Facility-
Management tätig. ●

sere Wertschöpfungskette gerichtet, so können wir während des gesamten Produktionsprozesses eine hohe Qualität garantieren.

– Markus Haldimann: Je höher die Eigenfertigungstiefe, desto grössere Synergieeffekte gibt es. Ausserdem bewegt sich der Markt in Richtung integraler Anbieter, das heisst, heute wollen die Kunden FM-Leistungen aus einer Hand. Der Anteil der operativen Leistungserbringung ist wesentlich höher als der Anteil für Planungs- und Managementdienstleistungen.

– Bei Ihrem Geschäftsgang 2015 fällt der Umsatzrückgang auf. Worauf ist dies zurückzuführen?

– Marcel Baumer: Letztes Jahr verzichteten wir bewusst auf Grossprojekte, bei denen keine Marge mehr drin lag. Gleichzeitig haben wir unsere Dienstleistungen

mit hoher eigener Wertschöpfung ausgebaut und unsere Aufträge kritischer ausgewählt. Uns ist wichtig, dass wir auf der Ertragsebene gut dastehen. Und das war letztes Jahr eindeutig der Fall. Wir sind äusserst zufrieden mit dem Jahresergebnis 2015.

– Sie streben gemäss Geschäftsbericht nach Innovationen. Welche Geschäftsbereiche wollen Sie in den nächsten Jahren auf- und ausbauen?

– Marcel Baumer: Wir wollen vor allem unseren FM-Bereich weiter ausbauen, der sich in den letzten drei Jahren stark entwickelt hat. Daneben arbeiten wir aber auch an weiteren neuen Dienstleistungen, z. B. im Bereich der Lufthygiene oder dem Energiemonitoring.

– Markus Haldimann: Der FM-Markt wird neben dem Outsourcing in den nächsten

Jahren weiterwachsen. Von daher sind wir sehr gut aufgestellt. Heute macht das FM erst rund 20% unseres Umsatzes aus.

– Immer komplexere Objekte erfordern entsprechende Planungs- und Betriebsprozesse. Haben die Bauträger diese Prozesse in punkto Gebäudetechnik und FM im Griff?

– Marcel Baumer: Wir würden uns in diesem Bereich klarere Strukturen wünschen. Das fängt bereits bei der Vergabepolitik an, denn der Bauherr ist dafür verantwortlich, dass der Ersteller und Betreiber nicht gegeneinander arbeiten. Wenn sie sehr fragmentiert vergeben, haben sie diesen Zustand später auch bei der Inbetriebsetzung.

– Markus Haldimann: Grundsätzlich sind die natürlichen Interessen der Ersteller und Bauwerksbetreiber sehr verschieden. Doch es gibt Bemühungen, diesen Konflikt etwas zu entschärfen, beispielsweise durch die Empfehlung der SIA-Norm 113. Leider agieren die FM-Planer in der Praxis oft an der falschen Stelle, wo sie wenig nützen. Der FM-Planer und die Bauherren müssen schon in einer frühen



Schnell an gute Kopien

mit Plano Speed 100'000 Bl. nur CHF 632.–

ohne MwSt.



● **BIOGRAPHIE**

MARCEL BAUMER

(*1969) ist Mitinhaber der H&lg Building Services Group und innerhalb der Gruppe verantwortlich für die Bereiche Consulting, Engineering und Facility-Management. Die Unternehmensgruppe beschäftigt an zurzeit 19 Standorten in der Schweiz 900 Mitarbeiter und erzielte 2015 einen Umsatz von 274 Mio. CHF. ●

Projektphase eng zusammenarbeiten. Die FM-Berater stossen häufig erst dann zum Projektteam, wenn der TU-Vertrag bereits gemacht und unterzeichnet ist. Dann kommt der Total- oder Generalunternehmer mit einem betriebskostenrelevanten Nachtrag, den der Bauherr aus Kostengründen oft ablehnt. Heute fehlt noch vielen Bauherren ein längerer An-

es sich um ein Mandat für planungs- und baubegleitendes FM direkt vom Bauherren, gibt es selten Probleme. In der Regel werden die FM-Dienstleistungsaufträge erst sechs Monate vor dem Start des Regelbetriebs abgeschlossen. In dieser Projektphase können wir nicht mehr viel Einfluss nehmen. Dann besteht unsere Hauptaufgabe darin, die Betriebs-

„ Die Erstellungskosten eines Gebäudes machen nur rund 20% der Gesamtkosten aus. »

MARCEL BAUMER

lagehorizont. Sie sehen bloss die Investitionskosten, aber nicht die Gesamtkosten mit Einbezug der Betriebsphase.

– **Funktioniert das Zusammenspiel zwischen Bauherr, Planer und Ihnen als FM-Spezialisten? Beziehungsweise wo sind die Fehlerquellen?**

– Markus Haldimann: Es kommt darauf an, welche Art Auftrag wir haben. Handelt

dokumentation aufzubauen und den ordentlichen Start in den Regelbetrieb sicherzustellen. Dabei ist das Problem, dass laut Werkvertrag die Betriebsdokumentation meist erst sechs Monate nach Werkübergabe fertig sein muss,

doch nicht sechs Monate davor. Man müsste bereits beim Projektstart genau definieren, welche Teile aus der Betriebsdokumentation man zu Beginn der Bewirtschaftungsphase braucht, damit die Unternehmer sich darauf vorbereiten können. Diese Vereinbarung müsste bereits Teil des Werkvertrages sein, damit der Bewirtschafter die notwendigen

Unterlagen zum richtigen Zeitpunkt einfordern kann.

– **Sie sprechen über Herausforderungen bei der Projektentwicklung. Welche Wünsche haben Sie gegenüber Ihren Projektpartnern?**

– Markus Haldimann: Ich hätte einen Wunsch an die Bauherren: Sie sollten sich mehr dafür einsetzen, dass die Interessen von Bauwerkserstellern und Betreibern gleichgeschaltet sind. Die Lösung könnte zum Beispiel ein Gesamtleistungsmodell sein, bei dem die Bau- und Betriebsleistungen aus einer Hand (Projektteam) kommen. Die Interessen sind gleichgeschaltet, und der Fokus liegt auf den Lebenszykluskosten.

– **Wie viele Anbieter gibt es auf dem FM-Markt, die ein Gesamtleistungsmodell anbieten?**

– Markus Haldimann: Integrale FM-Anbieter gibt es einige. Mit uns vergleichbare Anbieter, die über den ganzen Lebenszyklus eines Gebäudes Dienstleistungen anbieten, gibt es aber wenige in der Schweiz. Auch wir schliessen uns mit Spezialisten zusammen und bil-



den Arbeitsgemeinschaften für einzelne Projekte. Das geforderte Fachwissen in den verschiedenen Bereichen ist je nach Aufgabenstellung einfach zu komplex. Hier hilft die Zusammenarbeit zwischen mehreren starken Partnern mit klaren Schnittstellen.

– Ich möchte über die Ausbildung im Facility-Management sprechen. In der Schweizer Bildungslandschaft ist FM eher schwach positioniert. Wo finden Sie qualifizierte Mitarbeiter?

– Markus Haldimann: Ich finde nicht, dass die FM-Bildungslandschaft schwach po-

» Der FM-Planer muss mit dem Bauherrn zusammenarbeiten und mit grosser Weisungskompetenz ausgestattet sein.«

MARKUS HALDIMANN

sitioniert ist. Die Generalistenausbildung an der ZHAW in Wädenswil ist sehr gut. Wir haben sehr gute Erfahrungen mit den Absolventen dieser Fachhochschule gemacht. Aber es muss nicht immer eine akademische Ausbildung sein, wir brauchen für das technische Gebäudemanagement auch Berufsgruppen wie Elektriker, Schreiner oder Gebäudetechniker. Für das kaufmännische Gebäudemanagement bietet die Swiss Real Estate School

AG adäquate Ausbildungen an. Auch mit einer Berufslehre oder ergänzenden Weiterbildungen gepaart mit erprobten Praxiskenntnissen kann man leitende Funktionen im FM-Bereich übernehmen.

– Die Hälgi Facility Management AG etabliert sich im Markt als Spezialist für Public Private Partnership (PPP). Wie genau sieht dieses Modell aus?

– Markus Haldimann: Ein PPP-Projekt verfolgt das Ziel, durch eine langfristig angelegte Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und privaten Unternehmen öffentliche Infrastrukturprojekte effizienter zu realisieren als bisher. Das Besondere dabei ist der Lebenszyklusansatz, mit dem das Planen, Bauen, Betreiben und gegebenenfalls Verwerten zum Beispiel einer Immobilie in einem ganzheitlichen Ansatz optimiert werden soll. Der Partnerschaftsgedanke und die damit verbundene angemessene Risikoverteilung sind wesentliche Erfolgskriterien.

– Marcel Baumer: Zum Beispiel konnten wir beim Verwaltungszentrum Neumatt alle Punkte umsetzen, die wir vorhin besprochen haben, weil das FM von Anfang an auf Augenhöhe mit der Planung berücksichtigt wurde.

– Die Digitalisierung der Bauwirtschaft ist ein aktuelles Kernthema. Wie wirkt sie sich auf Ihre Leistungen aus?

– Marcel Baumer: In unseren Unternehmen haben wir das klassische Servicegeschäft digitalisiert. Zurzeit installieren wir das BIM-System im Ingenieurbereich. Und im FM-Bereich arbeiten wir mit einem CAFM-Programm, das sich durch all unsere Prozesse zieht. Es sind viele kleine Veränderungen in Gange. Den ganz grossen Wurf, der unser Geschäftsmodell völlig verändern könnte, ist für mich nicht absehbar.

– Was kann das CAFM-Programm besser als andere?

– Markus Haldimann: Die Grundidee von Campos ist, dass alle Projektbeteiligten auf denselben CAD-Plänen arbeiten. Ein Beispiel: Jedes Gewerk hat eigene Layer, die man bei Bedarf in den Grundplan einblenden kann. So können beispielsweise Brandschutz- und Haustechnikplaner im selben Dokument arbeiten. Diese Arbeitsweise ist effizient, erhöht die Transparenz und führt zu weniger Fehlern.

– Marcel Baumer: Dadurch, dass alle Prozesse im Campos gespeichert sind, entsteht im Laufe der Zeit auch eine Gebäudehistorie, die vor allem für unsere Projektmanager wichtig ist. So kann man auch den Qualitätslevel der FM-Leistungen messen.



DIETMAR KNOPF

Der diplomierte Architekt ist Redaktor der Zeitschrift Immobilien.



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

Eine Etappenoffensive

CVP-Nationalrat Martin Candinas fordert in einer Motion die Pflicht für Betreibungsämter, vor dem Ausstellen eines Betreibungsregistrauszugs eine Wohnsitzüberprüfung vorzunehmen. Damit will er eine Form des Missbrauchs mit den Auszügen stoppen.

IVO CATHOMEN*

REALITÄTSFREMDES BUNDESAMT – NACHLÄSSIGE BETREIBUNGSÄMTER. Wer sich bei der Überprüfung der Bonität eines Vertragspartners auf Betreibungsregistrauszüge verlässt, wiegt sich in falscher Sicherheit. Notorische Trickser kennen die Unzulänglichkeiten des Schuldbetreibungs- und Konkurswesens. Eine gängige Methode zur Verschleierung der eigenen Säumigkeit ist es, sich einen Auszug von einem Betreibungsamt ausstellen zu lassen, in deren Betreibungskreis man gar nie gewohnt hat. Betreibungsbeamte haben jüngst vor laufender SRF-Kamera eingestanden, dass sie keine Wohnsitzabklärung vornehmen. Im «Beobachter» lässt sich Thomas Schiesser, Leiter des Betreibungsamtes des Kantons Glarus, zitieren: «Wir überprüfen nicht, ob der Gesuchsteller Wohnsitz im Betreibungskreis hat oder gehabt hat.» Für Betrüger ist der Kanton darum eine der bevorzugten Adressen.

Schiesser stützt sich auf die Weisung «Betreibungsregistrauszug 2016» des Bundesamtes für Justiz, die den Betreibungsämtern untersagt, für die Ausstellung eines Eigenauszugs einen Nachweis zu verlangen, wonach sich der Wohnsitz des Antragstellers innerhalb des Betreibungskreises des Betreibungsamtes befindet oder befunden hat. Diese Weisung ist völlig praxisfremd, sofern man sie dahingehend auslegt, dass das Betreibungsamt auch selbst keine entsprechende Abklärung machen darf. Wenn dem so wäre, ist der Auszug nur von geringer Vertrauenswürdigkeit und Aussagekraft. Zahlreiche Betreibungsämter halten sich darum nicht an die enge Auslegung. Sie machen aus eigenem Antrieb eine Wohnsitzüberprüfung und vermerken auf dem Auszug sogar, seit wann eine Person an der angegebenen Adresse Wohnsitz hat oder wie lange sie wohnhaft war.

Zumeist private Vermieter vertrauen auf den Betreibungsregistrauszug und sind sich der Unzulänglichkeit nicht bewusst. Sie sind auch am häufigsten Opfer von sogenannten Mietnomaden, die sich mit fingierten Auszügen ein vertrauenswürdiges Gesicht geben. Institutionelle Vermieter und Bewirtschafter sind dagegen deutlich misstrauischer. «Nebst Betreibungsregistrauszug gehört bei uns ein Telefonanruf an den Arbeitgeber und die letzten Vermieter zur Pflicht», sagt ein SVIT-Mitglied gegenüber der Immobilia. Diese Überprüfung ist vor allem in städtischen Gebieten Standard.



» Die Betreibungsämter wären durchaus in der Lage, flächendeckend eine Wohnsitzüberprüfung zu machen. Mit der Motion soll diese zur Pflicht werden.«

MARTIN CANDINAS, NATIONALRAT CVP GR

PARLAMENTARISCHE VORSTÖSSE BRINGEN BEWEGUNG. Aus dem faktischen Verbot des Bundesamtes für Justiz will der Bündner CVP-Nationalrat Martin Candinas nun ein Gebot machen. Er und die Mitunterzeichner verlangen in einer Motion, die er in der vergangenen Sondersession eingereicht hat, dass die Betreibungsämter gesetzlich verpflichtet werden, vor dem Ausstellen eines Auszugs zwingend eine Wohnsitzüberprüfung durchzuführen. «Viele Betreibungsämter wurden in den letzten Jahren zur Effizienzsteigerung regional zusammengelegt. Auch in ländlichen Gebieten ist damit der persönliche Kontakt mit den Einwohnern verloren gegangen.»

Martin Candinas räumt aber ein, dass seine Motion nur auf eine Form der Tar-

nung von Zahlungssäumigen abzielt, die in der Immobilienwirtschaft und im Versandhandel jährlich Millionenschäden anrichten. Weiter geht die parlamentarische Initiative von Nationalrat Erich Hess, SVP BE, die eine gesetzliche Grundlage fordert, dass durch eine einzige Anfrage bei einem Betreibungsregister Auskunft über sämtliche in der Schweiz registrierten Betreibungen und Verlustscheine erteilt wird. Auch Martin Candinas unterstützt diese Initiative, gibt aber zu bedenken: «Bis eine gesetzliche Grundlage in Kraft tritt, werden Jahre vergehen – wenn sie überhaupt in

den Räten mehrheitsfähig ist.» Dies ist alles andere als sicher, denn eine Harmonisierung, Vernetzung und Vereinheitlichung bedeuten auch Souveränitätsverlust für die Kantone und möglicherweise Einnahmeausfälle für die Gemeinden. Die «Motion Candinas» ist somit eine wichtige

Etappenoffensive im Kampf gegen Mietnomaden und Bestellbetrüger. Die parlamentarische Initiative Hess geht nun in die Rechtskommission des Nationalrates. Die Motion Candinas wird in den nächsten Wochen vom Bundesrat beantwortet. Bei einer Annahme wird das Anliegen umgesetzt, bei einer Ablehnung werden beide Räte darüber befinden müssen.



*IVO CATHOMEN

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

ANZEIGE



MÖBELBOGEN.CH
IHR VIRTUELLER WOHNRAUMPLANER

EIN PRODUKT DER PROJEKT.CH
REALE COMMERCIAL

- Wichtige Entscheidungshilfe
- Kostengünstig
- Mehrwert in der Beratung
- Einfach in Webseite einbinden



GENÈVE**STRASSENVERBINDUNG ÜBER DEN SEE**

Im Kanton Genf soll bis 2030 eine Strassenverbindung über den Genfersee gebaut werden. Das Stimmvolk hiess Anfang Juni eine kantonale Volksinitiative der FDP mit 62,82% Ja-Anteil gut. Ziel der Volksinitiative «grande traversée du lac» ist es, bis 2030 eine Seeüberquerung mit einer Brücke oder einem Tunnel oder einer Kombination von beidem zu realisieren.

BERN**JA ZUR EINZONUNG DES VIERERFELDS**

Der Bau eines neuen Quartiers für 3000 Menschen in der Stadt Bern ist einen Schritt weiter. Das Stimmvolk hat der Einzonung des Vierer- sowie der Umzonung des Mittelfelds an der Urne zugestimmt. Diese beiden Flächen in der Grösse von rund 28 Fussballfeldern befinden sich heute noch in einer Landwirtschaftszone respektive in einer Zone für öffentliche Nutzung. Nach dem Ja zu den beiden Vorlagen können sie teilweise überbaut werden. Vor zwölf Jahren war die Einzonung des Viererfelds an der Urne noch gescheitert.

TESSIN**JA ZU NEUER PARKPLATZGEBÜHR**

50,7% der Tessiner haben der Einführung einer Abgabe

zugestimmt, die für Firmen und Einkaufszentren mit mehr als 50 Parkplätzen gelten wird. Ein Referendum wollte dies verhindern, scheiterte jedoch knapp. Die neue Abgabe soll zwischen 1.00 und 3.50 CHF pro Parkfeld und Tag betragen. Insgesamt sollen so 18 Mio. CHF in die Kantonskassen gespült werden.

AARGAU**BOTTA-THERMALBAD KANN GEBAUT WERDEN**

Der Stadtrat von Baden AG hat der Verenahof AG die Bauwilligung für die Baufelder I und II im Bäderareal unter Auflagen erteilt. Damit kann das neue Thermalbad, entworfen vom Stararchitekten Mario Botta, gebaut werden.

ZÜRICH**GESETZ ZUM MEHRWERTAUSGLEICH LIEGT VOR**

Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat den Entwurf des Mehrwertausgleichsgesetzes vorgelegt. Dieser enthält zwei Stossrichtungen, mit welchen die angestrebte räumliche Entwicklung des Kantons unterstützt werden soll. Wird in einer Gemeinde eingezont, fliesst die fällige Mehrwertabgabe von 20% in einen Mehrwertausgleichsfonds. Umgekehrt können Gemeinden, die eine Auszonung vornehmen, Mittel aus dem Fonds beantragen, um Beiträge an allfällige Entschädigungsleistungen zu erhalten. Ferner können aus dem Fonds Beiträge an kantonale Massnahmen der Raumplanung geleistet werden. Die Gemeinden sollen für Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzo-

nungen entstehen, eigene Regelungen zu deren Ausgleich treffen können. Sie legen dazu in ihrer Bau- und Zonenordnung (BZO) fest, ob sie eine Mehrwertabgabe von maximal 15% erheben, den Ausgleich in städtebaulichen Verträgen vorsehen oder ganz auf einen Ausgleich verzichten. Die Vernehmlassung dauert bis 25. September 2016.

BASEL**VERBÄNDE GEGEN WOHNUNGEN AUF LYSBÜCHEL-AREAL**

Der Gewerbeverband Basel-Stadt und die Handelskammer beider Basel wenden sich gegen die Entwicklung des Basler Lysbüchel-Areals zu einem Wohnquartier. Sie fordern, dass das Gelände exklusiv dem Industrie und Gewerbe vorbehalten bleibe. Der Kanton hat im Jahr 2013 Coop einen Teil des 170 000 m² grossen Areals mit dem Ziel einer zukünftigen gemischten Nutzung abgekauft. Auch die Miteigentümerin SBB plant Wohnungen. Dagegen fordern die Wirtschaftsverbände, dass das Gelände als Wirtschaftsgebiet erhalten bleibt. Sie schlagen den Bau grosser Gewerbehäuser vor, welche die ansässigen Betriebe und neue Firmen beherbergen können.

OZEANIUM-PROJEKT WIRD NEU AUFGELEGT

Die Pläne für den Neubau des Zoos Basel, das Ozeanarium, werden im Spätsommer ein zweites Mal öffentlich aufgelegt. Zuvor soll eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt werden. Die UVP soll Fragen zu Verkehrsführung und zur Nachhaltigkeit des 100 Mio. CHF teuren

Grossaquariums auf der Basler Heuwaage beantworten. Der Zoo Basel plant mit dem Ozeanarium, das überwiegend unterirdisch gebaut wird, rund 30 Aquarien mit unterschiedlichen Lebensräumen für alle Arten von Wasserlebewesen. Der Bau erfordert unter anderem eine Zonenänderung und eine neue Bau- und Strassenlinienführung. Da gegen den Bebauungsplan fünf Einsprachen eingegangen sind, kann mit einem Beschluss des Grossen Rats in der ersten Hälfte 2017 gerechnet werden. Der Bebauungsplan basiert auf dem Projektvorschlag «Seacliff» von Boltshauser Architekten aus Zürich.

ST. GALLEN**NEUER STADTTEIL IN ST. FIDEN**

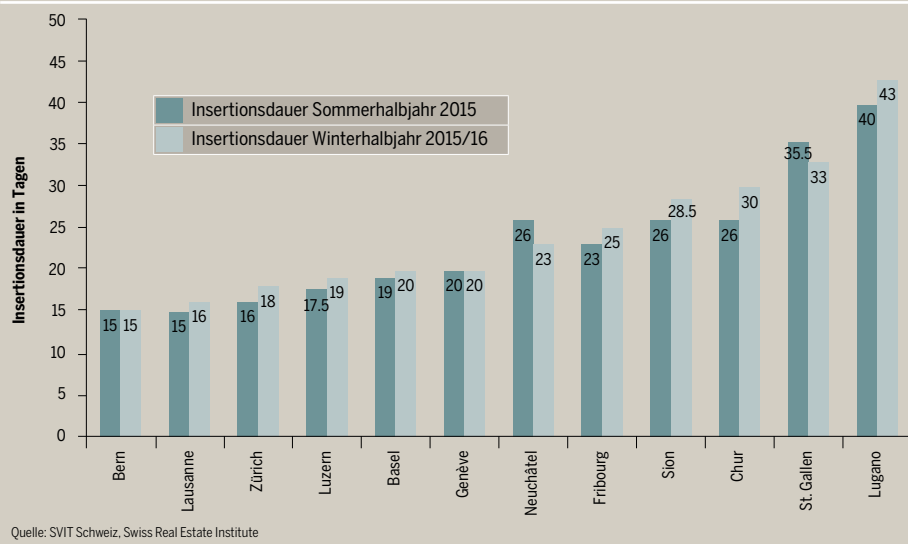
Die Stadt St. Gallen plant auf dem ehemaligen Bahnareal St. Fiden einen neuen Stadtteil. Ende 2012 hat die Stadt das Gelände von den SBB erworben, in den kommenden drei Jahren soll mit einem mehrstufigen Planungsprozess die künftige Entwicklung des Stadtteils St. Fiden-Heiligkreuz und des Gebiets um den Bahnhof geklärt werden. Insgesamt umfasst die Fläche ein 1,9 Hektar grosses Grundstück, das früher den SBB gehörte, sowie das städtische Areal «Fellhof», das bis 2015 dem Gartenbauamt als Werkhof diente. Auch die Migros Ostschweiz hat in St. Fiden Entwicklungspläne. Das Einkaufszentrum «Migros Bach» soll total saniert oder neu gebaut werden, um den heutigen Bedürfnissen wieder gerecht werden zu können. Der Stadtrat hat den Planungskredit über 1,48 Mio. CHF bereits zuhanden des Stadtparlaments verabschiedet.

Entspannung am Wohnungsmarkt

Die Insertionszeiten von Mietwohnungen auf Online-Plattformen haben sich im Winterhalbjahr merklich verlängert. Diese Entspannung ist mit der gestiegenen Zahl der freien Wohnungen begründet, wie der Online-Wohnungsindex des SVIT und des Swiss Real Estate Institute zeigt.

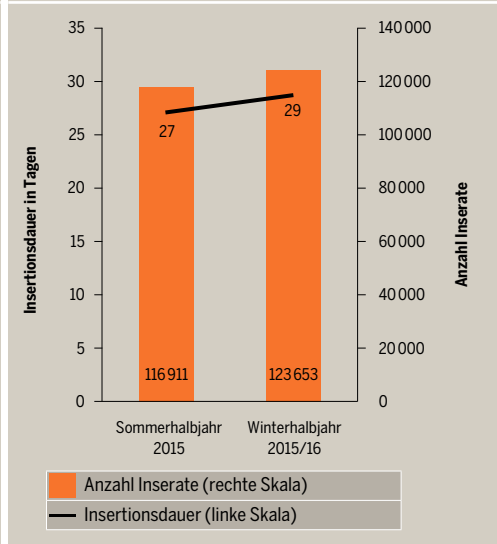
ONLINE-WOHNUNGSINDEX OWI: DER SCHWEIZER MIETWOHNUNGSMARKT ENTSPANNT SICH

Insertionsdauer von Mietwohnungen in 12 Schweizer Städten im Vergleich zur Vorperiode



ANGEBOTENE WOHNUNGEN UND INSERTIONSZEIT

Halbjahresvergleich, gesamte Schweiz



Neubau und rückläufige Zuzüge sind verantwortlich für die Entspannung in den Städten und das wachsende Angebot und die steigende Insertionszeit.

IVO CATHOMEN

STEIGENDE INSERTIONSZEITEN IN DER SCHWEIZ.

In der ganzen Schweiz sind im Winterhalbjahr – also vom 1. Oktober 2015 bis 31. März 2016 – 123 563 Wohnungen auf Internetplattformen angeboten worden. Dies ist ein Zuwachs gegenüber der Vorperiode um fast 6%. Die durchschnittliche Insertionsdauer einer Wohnung stieg von 27 auf 29 Tage. Die Zunahme der Insertionszeiten wurde damit massgeblich von der Angebotsseite getrieben. Dies zeigt der Online-Wohnungsindex OWI, der halbjährlich vom SVIT Schweiz und dem Swiss Real Estate Institute errechnet und publiziert wird. Die Analyse beruht auf allen Mietwohnungen, die auf Schweizer Internetplattformen angeboten werden.

HÖHERES ANGEBOT IN SCHWEIZER STÄDTEN.

Nur in zwei von insgesamt zwölf untersuchten Schweizer Städten war ein gegenläufiger Trend festzustellen: In Neuenburg und in St. Gallen verkürzten sich die Ausschreibungsdauer. In Genf und in Bern veränderte sich die Situation gegenüber dem Sommerhalbjahr 2015 nicht wesentlich. In allen anderen Städten entspannte sich die Marktlage zum Teil deutlich. Am stärksten verlängerten sich die Insertionszeiten in den ohnehin schon entspannten Märkten Sion, Chur und Lugano.

Die kürzeste Vermarktungsdauer wurde weiterhin in Bern und Lausanne registriert. Die Ausschreibungsdauer von Mietwohnungen beträgt in diesen Städten 15 bzw. 16 Tage. Ebenfalls kurz ist die Dauer mit 18 bzw. 19 Tagen Insertionszeit in Zürich und Luzern. Die entspanntesten Wohnungsmärkte befinden sich dagegen in der Ost- und Südschweiz mit St. Gallen und Lugano. Die Dauer beträgt hier 33 bzw. 43 Tage. In diesen Städten kann von einem Mietwohnungsüberangebot gesprochen werden.

In den meisten Städten hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt durch ein grösseres Angebot etwas entspannt. Einzig in Genf und in Fribourg hat das Angebot leicht abgenommen. In Neuenburg und St. Gallen wurde das grössere Angebot durch eine überproportionale Nachfragesteigerung überkompensiert.

In fast allen Städten war die Vermietung von 1- und 2-Zimmer-Wohnungen sowie Wohnungen mit weniger als 60 m² relativ einfach. Sie wurden am Markt stark nachgefragt, und ihre Insertionszeit war deutlich kürzer als diejenige von grösseren Wohnungen. Der Markt bleibt in diesem Segment ähnlich eng wie in der Vorperiode.

In den meisten Städten belief sich die Bruttomiete für den Grossteil des Wohnungsangebots zwischen 1000 und

2000 CHF pro Monat. In Neuenburg und St. Gallen waren die meisten Wohnungen für weniger als 1500 CHF zu haben, in Fribourg existiert gar ein sehr grosses Wohnungssegment unter 1000 CHF. In Genf hingegen kosten die meisten Wohnungen mehr als 2500 CHF.

Der Preis wirkt immer dämpfend auf die Absorptionszeit. Die Stärke des Effekts hängt dabei vom allgemeinen Preisniveau ab. In Genf, wo ein sehr hohes Preisniveau vorherrscht, erhöht eine um 100 CHF höhere Miete die Inseratelaufzeit um einen Tag. In Fribourg, wo ein sehr tiefes Wohnungspreisniveau überwiegt, lassen schon 25 CHF mehr im Monat die Insertionszeit um einen Tag steigen.

Ein Balkon verkürzt demgegenüber die Insertionszeit in einigen Städten signifikant. Der Effekt ist in Fribourg am stärksten. Dort gingen Wohnungen mit Balkon 16 Tage schneller vom Markt als solche ohne. In Bern hatte ein Balkon hingegen praktisch keinen Einfluss auf die Insertionszeit.

PARALLELEN ZUR ENTWICKLUNG DER LEERSTANDSZAHLEN.

In Lausanne und Zürich waren am 1. Juni 2015, dem Stichtag der letzten Leerstandserhebung des Bundes, 4,8-mal bzw. 3,2-mal mehr Wohnungen zur Vermietung ausgeschrieben als leer standen. Der Trend der Leerstandsziffer

und des OWI deuten auf eine zunehmende Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt hin.

REGULIERUNG FÜHRT ZU ANGEBOTSVENGERUNG. Am eindrucklichsten war die Zunahme der Inserate in St. Gallen, Luzern und Lugano. Die Zuwachszahlen liegen gegenüber der Vorperiode im zweistelligen Prozentbereich. Aus dem Rahmen fällt Genf. Obwohl dort die höchsten Mieten erzielt werden können, hat das Angebot nicht zu-, sondern sogar leicht abgenommen. Genf ist einer der am stärksten regulierten Mietwohnungsmärkte der Schweiz. Die Vermutung liegt nahe, dass die investitionsfeindliche Rechtsprechung und die starke Regulierung in Genf dazu führen,

dass kaum mehr neue Wohnungen gebaut werden. Die Wohnungsknappheit nimmt zu und die Mieten steigen weiter. Mit dem ausgeprägten Mieterschutz hat die Rhodstadt keine Verbesserung der Lage der Mieter, sondern das Gegenteil erreicht. In Fribourg sind die Wohnungen im Städtevergleich am günstigsten. Entsprechend bestehen wenig finanzielle Anreize für Investoren, neue Mietwohnungen zu erstellen. In den meisten Städten ging eine Zunahme des Angebots mit einer Verlängerung der Insertionszeiten und einer Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt einher. In der Vorperiode zeigte sich bereits ein ähnliches Bild: Die Ausweitung des Angebotes hat zu längeren Insertionszeiten und zu einer Entspan-

nung auf dem Markt geführt. Eine Entspannung an den lokalen Märkten und tiefere Mieten scheinen nicht über investitionsfeindlichen Mieterschutz (wie in Genf) erreichbar zu sein, sondern im Gegenteil durch ein investitionsfreundliches Umfeld, das zu einer Zunahme der Wohnungsproduktion und einer Ausweitung des Wohnungsangebotes führt.

Untypisch verlief die Entwicklung in Neuenburg und St. Gallen. Hier hat die Inseratelaufzeit trotz eines grösseren Wohnungsangebotes abgenommen. Dies lässt auf eine deutlich gestiegene Nachfrage schliessen. Einen Nachfragerückgang ist in Fribourg festzustellen. Dort nahm die Insertionszeit trotz kleinerem Wohnungsangebot zu. ●

ANZEIGE

Dürfen wir vorstellen? Ihre Immo-Partnerin für den Kanton Zürich.

Keine andere Bank kennt den Kanton Zürich wie wir: Unser Rundum-Angebot aus **Gratis-Research-Publikationen, Immo-Beratung und -Begleitung sowie umfassenden Finanzierungsdienstleistungen** ist einmalig.

Immobilien-Kompetenz aus einer Hand.
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Jetzt informieren auf zkb.ch/immo

Ersatzneubau beim STWE

Eine klare gesetzliche Exit-Strategie im Stockwerkeigentum fehlt. Deshalb sollten sich Stockwerkeigentümer frühzeitig mit der Frage auseinandersetzen, was mit ihrer Liegenschaft am Ende des Lebenszyklus geschehen soll.

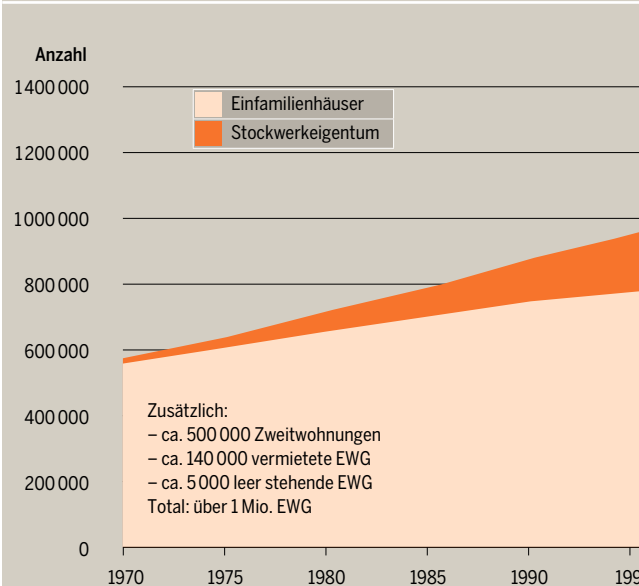
DEFINITION DER BAULICHE MASSNAHMEN GEMÄSS ART. 647C FF. ZGB (ABB. 1)

Quelle: HSLU Luzern

	Notwendige	Nützliche	Luxuriöse
Definition	Sämtliche Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungsarbeiten, die für die Erhaltung des Wertes und die Gebrauchsfähigkeit der gemeinschaftlichen Teile nötig sind.	Sanierungen wie auch Massnahmen, welche eine Wertsteigerung oder die Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit einer Sache bezwecken.	Dienen lediglich der Verschönerung, Ansehnlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch.
Quorum	Einfaches Mehr der STWE-Versammlung	Qualifiziertes Mehr der STWE und zusätzlich noch der Minderheitenschutz	Einstimmigkeit aller Miteigentümer
Beispiele	Sämtliche Sanierungsarbeiten, aber auch Neubauten (Massnahmen gegen Naturereignisse) oder der Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes	Sanierungen vor Eintritt des Substanzverlustes, generelle Verbesserungen der Wärme- und Schallsolation oder der Haustechnik	Kaum Sanierungen. Faustregel: Je höher die Investition im Vergleich zum geschaffenen Mehrwert, desto eher liegt eine luxuriöse bauliche Massnahme vor.

BESTANDESENTWICKLUNG STOCKWERKEIGENTUM

Eigentümerwohnungen (nur dauerhaft bewohnte Wohnungen)



RINALDO MEIER*

AUSGANGSLAGE. Das Stockwerkeigentum, erst seit 1965 in der Schweiz gesetzlich verankert, ist populärer denn je und hat sich als Eigentumsform bewährt. Trotz seiner Erfolgsgeschichte erweist es sich aber als eine konfliktträchtige Form des Miteigentums. Eine Vielzahl der Bauten im Stockwerkeigentum ist mittlerweile in die Jahre gekommen und steht vor einer grosszyklischen Erneuerung. Obwohl das Stockwerkeigentum auf Dauer angelegt ist, bietet das Gesetz keine klare Regelung über Abbruch und Neubau älterer Liegenschaften und lässt viele Fragen für mögliche Umsetzungsvarianten offen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN FÜR BAULICHE MASSNAHMEN. In der Verwaltung und Nutzung seiner zu Sonderrecht ausgedehnten Räumlichkeiten ist der Stockwerkeigentümer frei. Für Verwaltungshandlungen und bauliche Massnahmen an den gemeinschaftlichen Teilen verweist das Gesetz auf die Bestimmungen über das Miteigentum. Die baulichen Massnahmen als besondere Verwaltungshandlungen sind in Art. 647c ff. ZGB geregelt und werden unterschieden nach notwendigen, nützlichen und luxuriösen baulichen Massnahmen (s. Abb. 1). Der Sinn und Zweck dieser Aufteilung ist es, notwendige bauliche

Massnahmen sicherzustellen, die nützlichen zu ermöglichen und die luxuriösen nicht auszuschliessen, wobei insbesondere bei letzteren die einzelnen Miteigentümer vor einer zwangsweisen Kostenbelastung geschützt werden sollen.

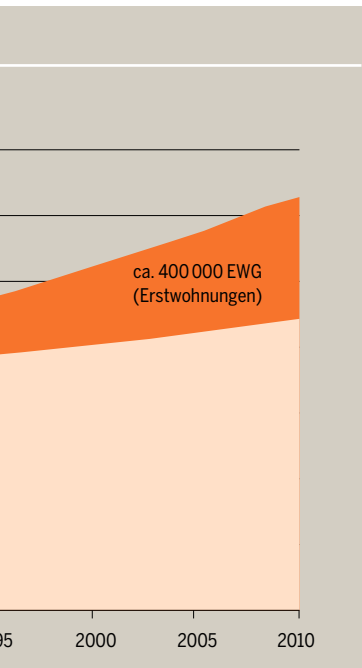
EINORDNUNG VON ERSATZNEUBAUTEN. Neubauten sind nach der herrschenden Lehre gemäss den Gesetzesnormen über die baulichen Massnahmen im Rahmen von Verwaltungshandlungen zu beurteilen. Es scheint allerdings nicht ganz klar, ob für Neubauten die Art. 647c ff. ZGB direkt oder sinngemäss anzuwenden sind. Es fehlen entsprechende Praxisfälle, und das Bundesgericht hat diesbezüglich erst in einem Fall explizit Stellung genommen (Aparthotel, vgl. BGE 130 III 441 ff.) und dabei festgehalten, dass Neubauten auch entgegen dem strikten Wortlaut des Gesetzes unter die Art. 647c ff. ZGB fallen. Auch in einigen kantonalen Entscheiden hat die Rechtsprechung diese Auffassung vertreten. Die Anwendung von Art. 647c ff. ZGB auch auf Totalneubauten führt zu sachadäquateren Resultaten, ist aber nicht eindeutig aus dem Gesetzestext abzuleiten.

Das Gesetz enthält auch für Abbrucharbeiten keine explizite Regelung, abgesehen vom Abbruch mit anschliessendem Wiederaufbau. Es stellt sich somit die Fra-

ge, wie es sich verhält, wenn eine Baute abgebrochen und anschliessend ein Neubau erstellt werden soll. Anders verhält es sich bei einem Wiederaufbau eines durch Elementarschaden zerstörten Gebäudes. Dies wäre eine notwendige bauliche Massnahme, sofern der projektierte Wiederaufbau bezüglich sämtlicher Eckpunkte dem zerstörten Gebäude entspricht. Die meisten Gebäude sind heute gegen Feuer und Naturgewalten versichert, sodass es bei einem Wiederaufbau kaum zu untragbaren Belastungen von einzelnen Stockwerkeigentümern kommen sollte.

Allerdings räumt das Gesetz jedem Stockwerkeigentümer unter gewissen Umständen (Art. 712f Abs. 3 und 4) einen individuellen Anspruch auf Aufhebung des Stockwerkeigentums ein. Jedoch lässt die Interpretation dieser vom Gesetzgeber vorgeschriebenen materiellen Voraussetzungen viele Fragen und Spielräume offen und dürfte in der Praxis vermutlich zu diversen Anwendungsproblemen führen, welche möglicherweise langwierige Gerichtsverfahren auslösen könnten.

HANDLUNGSOPTIONEN FÜR DIE UMSETZUNG. Die im Rahmen meiner Abschlussarbeit durchgeführten Experteninterviews ergaben unterschiedliche Meinungen, welche Handlungsoptionen für die Umsetzung



INVOLVIerte PARTEIEN BEI EINEM ERSATZNEUBAU (ABB. 2)

Quelle: HSLU Luzern



eines Ersatzneubaus erforderlich sind. Einigkeit besteht lediglich darin, dass eine gesetzliche Regelung zum Thema Ersatzneubau fehlt und das Hauptproblem für die Realisierung bei der Konsensfindung unter den (Mit-)Eigentümern für die diversen Entscheidungen liegt (s. Abb. 2).

Eine Lockerung des Einstimmigkeitsprinzips könnte ein möglicher Lösungsansatz für dieses Problem sein, dürfte aber aufgrund bisheriger Erfahrungen von politischen Vorstössen zu diesem Thema

schwer durchsetzbar sein, weil der Schutz des Eigentums in der Schweiz sehr hoch angesetzt ist.

Eine weitere Handlungsmöglichkeit könnte eine gesetzliche Regelung des Erneuerungsfonds sein, damit die finanziellen Mittel für grössere bauliche Massnahmen wie bei den gemeinschaftlichen Teilen ausreichend vorhanden sind. Denn, wenn die einzelnen Stockwerkeigentümer zum gegebenen Zeitpunkt nicht über die erforderlichen Mittel für ein Bauvorhaben man-

gels fehlender Langzeitplanung verfügen, wird die ganze Sanierung blockiert.

Eine relativ einfach umsetzbare Möglichkeit wäre die Regelung des Ersatzneubaus im Stockwerkeigentümerreglement. Jede Stockwerkeigentümergeinschaft hat es selber in der Hand, diesbezüglich Vorkehrungen zu treffen und verschiedene dispositive Gesetzesnormen zu ergänzen oder abzuändern, um Klarheit für künftige Fragen zu schaffen und somit unnötige Konflikte zu verhindern.

FAZIT. Die Thematik eines Ersatzneubaus beim Stockwerkeigentum ist ein äusserst komplexes Unterfangen, und unter den derzeitigen Rahmenbedingungen lässt sich keine wirklich geeignete Lösung aufdecken. Auf der anderen Seite wird die Nachfrage nach Stockwerkeigentum als Eigentumsform in der Schweiz aufgrund der demografischen Alterung und des prognostizierten Bevölkerungswachstums auch in Zukunft hoch bleiben. Um die zukünftigen Weichen für dieses heute noch nicht akute Problem zu stellen, müssen verschiedene Vorkehrungen rechtzeitig getroffen werden, sei dies durch den Gesetzgeber, den Markt oder die betroffenen Eigentümer selber.



*RINALDO MEIER

Der Autor arbeitet im Real Estate Financing bei einer Schweizer Bank. Er hat sich im Rahmen seiner Diplomarbeit am Curem mit dem «Ersatzneubau beim Stockwerkeigentum» auseinandergesetzt.

ANZEIGE

Gesamtlösungen auf hohem Niveau

Intelligente Produkte für Gesamtlösungen in den drei Tätigkeitsfeldern **Luftführungssysteme, Kühl- und Heizsysteme** sowie **Mess- und Sondertechnik** auf hohem Niveau und grosser Fachkompetenz anzubieten, so lautet unser Credo. Es gilt, unseren Kunden nicht das einzelne Produkt, sondern gesamtheitliche Systemlösungen oder Konzepte zu empfehlen und zu erarbeiten.

Durrer-technik AG
Winkelbüel 3 · 6043 Adligenswil
Telefon 041 375 00 11 · Fax 041 375 00 22
info@durrer-technik.ch · durrer-technik.ch

Durrer-technik

GESETZLICHE EINSCHRÄNKUNGEN BEIM ERWERB VON IMMOBILIEN – QUO VADIS?

• Kann man in der Schweiz noch eine Immobilie kaufen, wo und so oft man will? Für Ausländer, die eine Wohnung kaufen, oder für bereits bestehende Eigentümer, die einen Zweitwohnsitz erwerben möchten, scheint dies komplizierter zu werden.

Der Schweizer Immobilienmarkt unterliegt dabei unter anderem dem Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Lex Weber) sowie dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller). Beide wirken sich weitreichend auf den Schweizer Immobilienmarkt – und vor allem den Tourismus – aus.

Durch Annahme der Weber-Initiative im März 2012 hat sich das Schweizer Volk für eine Begrenzung des Zweitwohnungsbaus ausgesprochen. Anfang 2016 traten das Gesetz über Zweitwohnungen und dessen Durchführungsverordnung in Kraft. Mit der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative wurden die Interessen der vom Tourismus abhängigen Kantone weitestgehend bewahrt, doch die Zahl der verfügbaren Immobilien stieg gewaltig an – bei rückläufiger Nachfrage.

Gemäss Gesetz ist der Bau von Zweitwohnungen in Gemeinden, in denen der Zweitwohnungsanteil über 20% beträgt, nicht zulässig. Von diesem Gesetz sind über 400 Gemeinden betroffen, die sich zum Grossteil in den Kantonen Wallis, Tessin, Graubünden, Bern und Waadt befinden.

Erlaubt bleibt hingegen der Bau von Erstwohnungen (sowie von gleichgestellten Wohnungen). Es gibt mehrere Ausnahmen in Bauzonen, darunter die Umnutzung bestehender Wohnungen und unter bestimmten Bedingungen die Erweiterung der vorbestehenden Hauptnutzfläche um maximal 30%. Weitere Ausnahmen gelten für touristisch bewirtschaftete Wohnungen sowie für solche, die zur Querfinanzierung von Hotelprojekten beitragen (Umnutzung der Hälfte der Fläche alter, kaum rentabler Hotels, Schaffung von Wohnraum ohne Nutzungsbeschränkung durch neue Hotelbetriebe, und zwar durch eine Erweiterung um maximal 30% ihrer Fläche), und schliesslich für Wohnungen in geschützten Bauten.

Angesichts der Ausnahmen und schwammiger Konzepte ist leicht vorstellbar, welche Schwierigkeiten die Behörden bei der Umsetzung haben werden. Entsprechend dürfte sich die Lex Weber umfassend auf den Immobilienmarkt in mehreren Regionen auswirken und in den nächsten Jahren unsere Gerichte beschäftigen. Da ist das letzte Wort noch nicht gesprochen.

Nicht nur die Zweitwohnungen wirken sich auf den Immobilienmarkt aus. Die Lex Koller beschränkt insbesondere auch den Erwerb von Wohnimmobilien durch Ausländer, die nicht in der Schweiz ansässig sind. Mit dem Gesetz gehen eine Bundesverordnung und kantona-

le Einführungsgesetze einher. Was Genf angeht, sind beim Immobilienkauf durch eine im Ausland ansässige Person, die folgenden Grundsätze zu beachten: Erlaubt ist der Erwerb einer Geschäftsfläche, es sei denn, die unbebaute Fläche übersteigt ein Drittel der Gesamtfläche. In bestimmten Fällen ist auch der Erwerb von Immobilien mit Mischnutzung oder Wohnimmobilien gestattet (kleiner Wohnflächenanteil, Teil eines Geschäftsgebäudes oder vom Staat beim Bau vorgeschrieben). Gleiches gilt für einen Hauptwohnsitz mit weniger als 3000 m² Fläche und Zweitwohnungen für Grenzgänger unter bestimmten Bedingungen sowie den sozialen Wohnungsbau vorbehaltlich einer kantonalen Bewilligung. Generell ist jeglicher Erwerb (auch durch ein Schweizer Unternehmen, das durch eine im Ausland ansässige Person kontrolliert wird) unzulässig.

Die Lex Koller wurde seit ihrer Verabschiedung im Jahr 1983 aufgeweicht; etwa wurden 1997 der Erwerb von Geschäftsflächen und 2005 der Erwerb von Anteilen börsenkotierter Schweizer Immobiliengesellschaften in der Schweiz aus dem Anwendungsbereich des Gesetzes gestrichen. Im Üb-

rigen wurde 2007 vom Bundesrat die Aufhebung der Lex Koller vorgeschlagen. 2013 verwarf der Bundesrat diesen Vorschlag wieder. Damals wurden die beiden Badran-Motionen zur Aufhebung der Ausnahmen von 1997 und 2005 eingereicht. Beide Motionen wurden im Juni 2014 abgelehnt. Im letzten Jahr gab der Bundesrat seinen Willen bekannt, die Lex Koller verschärfen zu wollen. Dies betraf insbesondere die Nutzung von Gewerbeimmobilien zu Wohnzwecken sowie ausländische Investitionen in börsenkotierte Schweizer Immobiliengesellschaften. Das Eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement hat bestätigt, einen ersten Gesetzesentwurf vorzubereiten, der möglicherweise bereits im Laufe dieses Jahres in die Vernehmlassung gehen soll. Entsprechend ist in diesem Bereich mittelfristig mit Änderungen zu rechnen. ●



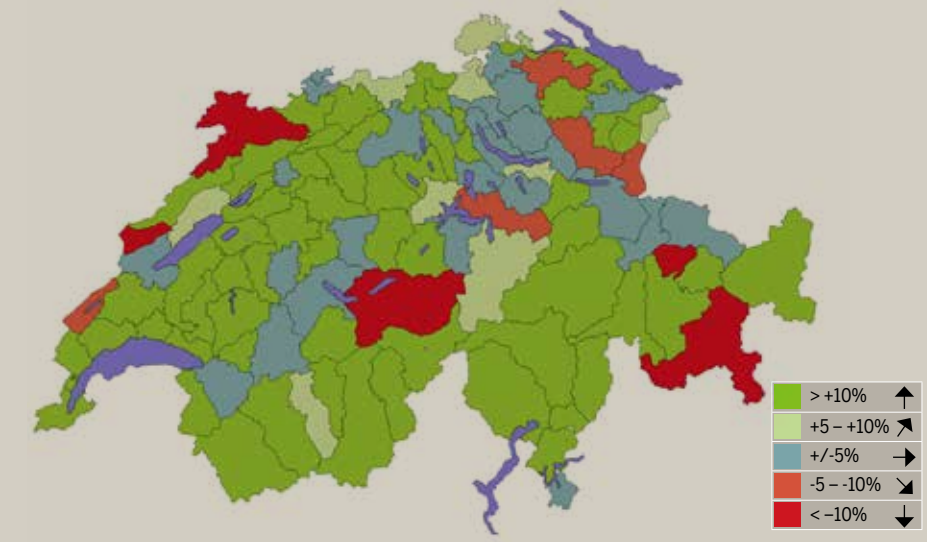
*LUDIVINE BOISARD

Die Autorin ist Mitglied von wipswiss – women in property switzerland association – und Rechtsanwältin bei Pestalozzi Avocats SA.

GÜNSTIGE EINFAMILIENHÄUSER BLEIBEN GEFRAGT

VERÄNDERUNG DER NACHFRAGE NACH EINFAMILIENHÄUSERN

im Vergleich zum Vorjahr, Quelle: Reamatch360



Während die Nachfrage nach teuren Objekten bestenfalls stagniert, präsentiert sich die Situation bei günstigeren Einfamilienhäusern weiterhin vorteilhaft für die Anbieter.

Die Neubautätigkeit im Einfamilienhausbereich hat sich auf tiefem Niveau stabilisiert. Nach wie vor ist ein Grossteil der neu erstellten Objekte zur Eigennutzung vorgesehen. Dort, wo die Objekte vermarktet werden, stehen die Chancen nicht

schlecht, Abnehmer zu finden, denn die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist weiterhin intakt. Zumindest nach jenen Objekten, die weniger als 1 Mio. CHF kosten, denn für Häuser mit einem Verkaufspreis zwischen 1 und 2 Mio. CHF ist die Nachfrage deutlich weniger stark gestiegen. Bei Objekten ab 2 Mio. CHF geht die Nachfrage sogar zurück, ab einem Preis von 2,5 Mio. CHF deutlich.

Inwiefern die stärkere Nachfrage nach günstigeren

Objekten mit den verschärften Finanzierungsbedingungen der Banken zusammenhängt, ist schwer abzuschätzen. Doch die regionalen Auswirkungen können gut beobachtet werden: Während die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in den teureren Regionen der Deutschschweiz stagniert oder sinkt, zog sie in vielen Regionen mit tieferen Preisen an. Dieses generelle Bild wird bestätigt von einigen Ausnahmen: So erhöhte sich die Zahl der Nachfrager in der Re-

gion March-Höfe in den vergangenen zwölf Monaten trotz des bemerkenswert hohen Preisniveaus, während in einigen Ostschweizer Regionen, etwa im Toggenburg oder in der Region Werdenberg die Einfamilienhausnachfrage ungeachtet der deutlich tieferen Preise eher zurückging. Noch einmal anders sieht es in der französisch- und italienischsprachigen Schweiz aus, wo Einfamilienhäuser offensichtlich weiterhin hoch im Kurs stehen.

NACHFRAGE NACH PREISKATEGORIE

CHF (in Tsd.)	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr
<500 000	3180	↑
500 000 – 1 000 000	10 765	↑
1 000 000 – 1 500 000	9 181	↗
1 500 000 – 2 000 000	4 760	↗
2 000 000 – 2 500 000	2 125	→
>=2 500 000	1 255	↘

NACHFRAGE NACH ZIMMERZAHL

Anzahl Zimmer	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr
4 – 4,5	16 174	↑
5 – 5,5	20 044	↑
6 – 6,5	14 062	↗
7 – 7,5	8 954	↗
8 – 8,5	6 254	↗

NACHFRAGE NACH WOHNFLÄCHE

Quadratmeter	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr
<100	5 570	↑
100 – 150	2 517	↗
150 – 200	6 444	↑
200 – 250	7 889	↑
250 – 300	5 119	↑
>=300	6 614	→



i_mmob8.5

Financial tools - Technical tools - Administrative tools

Software für die Verwaltung von Mietliegenschaften und Stockwerkeigentum

www.immob8-5.ch

thumherrsa

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

Mieterselektion 2.0

Bei Immobiliendienstleistern besteht ein grosses Potenzial für datenbasierte Optimierungen in operativen und strategischen Prozessen. Beispielsweise kann die Mieterselektion mit modernen Analyseverfahren und statistischen Modellen verbessert werden.



RETO CAMENZIND* ●

DIGITAL REAL ESTATE IN DER PRAXIS. Big Data, Business Analytics und Data Science – alles Begriffe, die zurzeit im Trend liegen. So schuf sogar Präsident Obama die Stelle eines «Chief Data Scientist» und machte damit deutlich, wie wichtig dieses Thema ist. Die erwähnten Begriffe stehen zwar für vieles, machen jedoch eines sehr deutlich: Es findet eine rasante Veränderung statt, von der auch die Im-

können aus diesen Daten wertvolle Erkenntnisse gewonnen werden.

Ein möglicher Anwendungsbereich in der Immobilienbranche betrifft eine Situation, der sich viele Vermieter ständig gegenübersehen: Die Entscheidung, an welche Mietinteressenten eine bestimmte Wohnung vergeben werden soll. Diese Entscheidung ist sowohl für das Bewirtschaftungsunternehmen als auch für den Eigentümer von grosser Bedeu-

Genau hier setzt die Lösung von pom+ an: Um die Mieterselektion datenbasiert zu unterstützen, wurde - ausgehend von einer Projektarbeit an der Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften (ZHAW) – ein Modell erarbeitet, welches das Risiko errechnet, dass ein Interessent als Mieter bereits im ersten Mietjahr wieder kündigt.

RISIKO KURZMIETER. Die explorative Datenanalyse zeigt teilweise bekannte Muster: Jüngere Personen bleiben tendenziell kürzer in einer Wohnung, Mieter von günstigeren Wohnungen tendenziell länger. Solche Erkenntnisse einzeln zu betrachten und als Grundlage für Entscheidung heranzuziehen, ist jedoch gefährlich, da die Wechselwirkung zwischen einzelnen Merkmalen dabei ausgeblendet wird. Ein professioneller Bewirtschafter nutzt genau diese komplexen Zusammenhänge basierend auf seiner Berufserfahrung. Ein statistisches Modell muss deshalb ebenfalls möglichst viele aussagekräftige Merkmale kombinieren. Das von pom+ entwickelte Vorgehen berücksichtigt 16 Merkmale und verwendet einen «Machine-Learning-Algorithmus»,

» Jüngere Personen bleiben tendenziell kürzer in einer Wohnung, Mieter von günstigeren Wohnungen tendenziell länger.«

mobilenbranche stark betroffen ist. Die Digitalisierung vieler Geschäftsprozesse schreitet weiter voran und führt zu einem starken Wachstum an strukturierten und unstrukturierten Daten. Zusammen mit modernen Analysetools und unter Verwendung leistungsstarker Algorithmen

Wird ein Mieter ausgewählt, der bereits nach einem Jahr wieder kündigt, muss das Bewirtschaftungsunternehmen einerseits mit viel Aufwand einen Mieterwechsel verarbeiten und andererseits entstehen dem Eigentümer zusätzliche Vermietungs- und Unterhaltskosten.

der mehrere hundert Entscheidungsbäume im Hinblick auf ein möglichst gutes Ergebnis optimiert. Die Überprüfung mit Testdaten, das heisst mit Daten, die nicht für die Erstellung des Modells verwendet wurden, zeigte, dass mit dieser Methode rund ein Drittel der Kurzmieter erkannt werden können. Ein Bewirtschaftungsunternehmen, welches das Modell mit eigenen Daten einsetzen würde, könnte also voraussichtlich einen Drittel der Mieterwechsel im ersten Mietjahr vermeiden. Weniger Aufwand und tiefere Vermietungs- und Unterhaltskosten für den Eigentümer wären die Konsequenz.

Einsetzbar ist das Modell natürlich nur dann, wenn ein Objekt von mehreren Interessenten nachgefragt wird. Bei

der derzeitigen Marktlage ist dies jedoch häufig der Fall, die Vermieter sehen sich meist einer grossen Anzahl von potenziellen Mietern gegenüber. Die Automatisierung im Bewerbungsprozess bedeutet für sie die Chance, den wirklich besten Mieter auswählen zu können und den Aufwand möglichst tief zu halten.

KONZENTRATION AUF DAS WESENTLICHE. Da sich letztlich alles analysieren lässt, wo zu Daten vorhanden sind, sollten sich Analyse und Erstellung eines statistischen Modells immer an den wichtigsten Prozessen in einer Organisation orientieren. Ansonsten läuft man Gefahr, zu viele Ressourcen zu verschwenden. Es geht letztlich immer darum, ein bes-

seres Kundenverständnis zu entwickeln, operative Prozessoptimierungen vorzunehmen, Risiken abzusichern oder sonst die Aufwands- oder Ertragsseite zu verbessern. Voraussetzungen dafür sind fachliches Prozessverständnis ergänzt mit statistischem Know-how und Erfahrung im Prozessmanagement. In dieser Kombination lassen sich mehrere Optimierungen in der Immobilienbranche realisieren. ●



RETO CAMENZIND

Der Autor ist Fachexperte bei der pom+Consulting AG, die auch Real-Estate-Analytics-Leistungen anbietet. Das Spektrum reicht von einfachen Datenanalysen bis zu komplexen Modellen.

ANZEIGE

«Meine Anliegen werden
von **W&W** ernst genommen
und ich bekomme vom
Support zeitnah eine Antwort.»

Bernadette Anliker Stellvertretende Geschäftsführerin
ARO-Knechtle AG Immobilien-Treuhand – Herisau



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

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

SCHWEIZ

MIETER IN DER WAADT ZUFRIEDEN



93% der Mieter in der Waadt sind mit ihrer Mietsituation sehr zufrieden oder zufrieden. Dies zeigt eine Umfrage von «Chambre vaudoise immobilière» (CVI) und «Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud» (USPI Vaud) bei 500 Mietern. 31% beurteilen ihre Mietsituation auf einer Skala von 1 (schlecht) bis 10 (ausgezeichnet) mit der Note 9 oder 10. 79% bezeichnen den Mietzins als sehr günstig, günstig oder angemessen. Drei von vier Mieter gehen davon aus, dass sie sicher oder wahrscheinlich in zwei Jahren noch im gleichen Mietobjekt wohnen werden. Nur 5% würden einen Wechsel wegen zu hoher Miete in Erwägung ziehen. Gesamte Studie: www.cvi.ch/actualites.

EXPERTEN HALTEN GEWERBEIMMOBILIEN FÜR ÜBERTEUERT

87% der Immobilienexperten sind überzeugt, dass Schweizer Gewerbeimmobilien überteuert sind – im 4. Quartal 2015 waren es noch 71%. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie, die unter 500 RICS-Einzelmitgliedern in der Schweiz durchgeführt worden ist. Gemäss dem «Switzerland Commercial Property Monitor Q1 2016» der Royal Institution of Chartered Surveyors nahm die Investitionsnachfrage – nach einer leichten Erholung im 4. Quartal 2015 – im 1. Quartal 2016 wieder ab. 6 von 10 der befragten Experten gehen davon aus, dass sich der Markt derzeit in der frühen bis mittleren Phase eines Abschwungs befindet.

IMMOBILIENBLASENINDEX: LEICHTER RÜCKGANG

Der UBS Swiss Real Estate Bubble Index ist im 1. Quartal 2016 leicht gesunken und erreicht nun einen Stand von 1,38 Punkten. Damit bleibt

der Index in der Risikozone, was laut UBS eine Überbewertung des Marktes impliziert. Der UBS Swiss Real Estate Bubble Index ist gegenüber dem 4. Quartal 2015 um 0,03 Punkte gesunken. Getrieben wurde der Rückgang laut den UBS-Ökonomen durch stagnierende, nominale Eigenheimpreise, eine Abnahme der Nachfrage nach Eigentumswohnungen als Investitionsobjekte und ein tieferes Kreditvolumenwachstum. Das Vorjahreswachstum der Hypothekarvolumen fiel mit 2,9% auf den tiefsten Stand der letzten 15 Jahre. Doch die schwache Einkommensentwicklung habe vorerst eine deutlichere Abnahme der Ungleichgewichte auf dem Wohnimmobilienmarkt verhindert.

DETAILHANDEL: UMSÄTZE SINKEN

Die Detailhandelsumsätze sind im März 2016 erneut gesunken. Im Vergleich zum Vorjahr betrug der Rückgang nominal 2,4%. Die Umsätze im Schweizer Detailhandel sind seit Januar 2015 ununterbrochen rückläufig. Im Vergleich zum Vormonat gingen die Detailhandelsumsätze saisonbereinigt um 0,1% zurück. Dies zeigen die provisorischen Ergebnisse des Bundesamtes für Statistik. Die realen, ebenfalls um Verkaufs- und Feiertagseffekte bereinigten Detailhandelsumsätze sind im März 2016 im Vorjahresvergleich um 1,3% gefallen.

ZWISCHENTIEF IM BAUHAUPTGEWERBE ÜBERWUNDEN

Im 2. Quartal 2016 zeigt der Bauindex mit einem Plus von

5 Punkten eine klare Aufwärtstendenz. Die erwarteten saisonbereinigten Umsätze des Bauhauptgewerbes liegen damit deutlich über dem Vorquartal (+4,2%). Hauptverantwortlich für diese Entwicklung ist der Tiefbau (+6,8%), der stark von einzelnen grösseren Auftragsengängen profitiert. Letztere dürften sich in den nächsten Quartalen aber kaum in diesem Ausmass fortsetzen. Etwas zulegen konnte auch der Hochbau (+1,7% gegenüber dem Vorquartal), dies dank einer immer stärker werdenden Nachfrage im Mietwohnungsbau und zahlreicher Aufträge der öffentlichen Hand. Weiterhin rückläufig ist hingegen der Wirtschaftsbau.

AIRBNB: GÄSTEZAHL VERDOPPELT

Airbnb, der Online-Vermittler von privaten Wohnungen, meldet für die Schweiz rasanten Wachstumszahlen. 2015 mieteten mehr als 300 000 Gäste eine Unterkunft über die Plattform, fast doppelt so viele wie 2014. Während es hierzulande vor drei Jahren nur rund 2000 Gastgeber gab, verzeichnet Airbnb inzwischen mehr als 17 000 Inserate in der Schweiz. 87% der Schweizer Gastgeber hätten nur ein Inserat auf der Plattform eingestellt, was die Vermutung nahe legt, dass es sich dabei um Privatpersonen handelt, die ihre Wohnung oder ein Zimmer vermieten. Hat ein Anbieter mehr als ein Inserat geschaltet, wertet Airbnb dies als Indiz für einen professionellen Nutzer, etwa eine Immobilienfirma. Zwei Drittel der Airbnb-Gäste stammen aus Europa, im Durchschnitt bleiben sie 4,5 Nächte in der Schweiz.

ANSTIEG DER NEUBAUINVESTITIONEN

Wüest & Partner rechnet bei den gesamten Neubauinvestitionen mit einem leicht positiven Jahreswachstum von 0,2%. Es sind insbesondere der Anlagedruck auf Schweizer Investoren in Zeiten tiefer Zinsen sowie ein weiterhin robustes Bevölkerungswachstum, die massgeblich zu dieser Entwicklung beitragen und unter anderem den Neubau von Mehrfamilienhäusern vorantreiben (Prognose: +1,2%). In den zwölf Monaten von März 2015 bis Februar 2016 wurden Baubewilligungen für insgesamt 45 550 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erteilt. Dies entspricht 1,4% des entsprechenden Gebäudebestandes. Rund zwei Drittel der in Mehrfamilienhäusern erstellten Wohnungen sind derzeit Mietwohnungen.



ERFREULICHE GESAMTRENDITEN

Gemäss Wüest & Partner haben Renditeliegenschaften 2015 eine Performance von 6,6% (2014: 5,3%) verzeichnet. Aufgrund des Niedrigzinsumfeldes sind die Diskontierungssätze im vergangenen Jahr deutlich gesunken, woraus eine Wertänderungsrendite von 2,4% resultierte (2014: 1,0%). Auch die Einkommensrendite ist gegenüber 2014 um 0,2 Prozentpunkte auf 4,1% gesunken. Die beste Perfor-

mance erzielten Wohnimmobilien mit einer Gesamtrendite von 8,4% (2014: 6,1%). An diesem Ergebnis spiegelt sich die hohe Beliebtheit dieses Segments wider. Büroliegenschaften erzielten 2015 eine Gesamtrendite von 5,0% (2014: 4,2%).

EUROPA

AUSLÄNDISCHE ANLEGER BESONDERS AKTIV

2015 wurden in Europa 259 Mrd. EUR in Immobilien investiert, heisst es in einer Analyse von BNP Paribas Real Estate. Das sind 17% mehr als im Vorjahr. Mehr als die Hälfte des Umsatzes entfiel auf ausländische Investoren. Das Gesamtinvestitionsvolumen in Europa belief sich 2015 auf 259 Mrd. EUR. Der Anteil der Büroimmobilien am Gesamtumsatz verringerte sich leicht von 46% auf 44%, dagegen stieg das absolute Transaktionsvolumen um 17%. Begünstigt wurde die Entwicklung durch Grossabschlüsse, deren Anteil von 45% (2014) auf aktuell 48% gestiegen ist. Gut die Hälfte des Investmentumsatzes (52%) entfiel auf ausländische Anleger. Vor allem amerikanische Investoren richten ihren Fokus weiterhin auf den europäischen Gewerbeimmobilienmarkt. Ihr Anteil am ausländischen Investitionsvolumen lag bei etwa einem Drittel. Rund 61% der Investitionen aus den USA flossen nach Grossbritannien und Deutschland und jeweils 10% nach Frankreich und Südeuropa. In Schweizer Liegenschaften wurden laut BNP Paribas Real Estate im vergangenen Jahr 700 Mio. EUR investiert.

RENDITEN FÜR NUTZFLÄCHEN WEITER UNTER DRUCK

Die Renditen für gewerblich genutzte Flächen in Europa sind im 1. Quartal 2016 erstmals unter die Marke von 6% auf 5,94% gesunken. Mit Ausnahme von Osteuropa hält der Abwärtstrend in naher Zukunft an, wie die Marktstudie «DNA of Real Estate» von Cushman & Wakefield für das Startquartal des Jahres zeigt. In Westeuropa liegt der Durchschnitt über alle untersuchten Nutzungen – Büro, Detailhandel und Logistik – bei 5,05% nach 5,45% im letzten Quar-

tal des Vorjahres. In den EU-Ländern rentierten Nutzflächen mit 5,25% nach 5,67% im letzten Quartal des Vorjahres. Über alle Länder gaben die Büromieten im Jahresvergleich um 0,6% nach. Verantwortlich dafür ist ein Einbruch in Osteuropa um nicht weniger als 13,8%. In Westeuropa und den EU-Staaten stiegen die Mieten hingegen um 2,9% bzw. 3,0%. Der Trend zeigt weiter nach oben. In den beiden Schweizer Wirtschaftszentren Zürich und Genf verharren Mietzinse und Renditen gemäss SPG Intercity, dem Alliance Partner von

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

Cushman & Wakefield in der Schweiz, auf dem Stand vor einem Jahr. Büroflächen an erstklassigen Lagen kosteten im 1. Quartal 2016 rund 750 CHF und rentierten mit 3,7%, in Genf lagen die Werte bei 800 CHF und 4,0%.

UNTERNEHMEN

KAPITALERHÖHUNG VON ESPACE REAL ESTATE

Die Espace Real Estate Holding AG hat aus einer Kapitalerhöhung einen Bruttoerlös von 25,3 Mio. CHF erzielt. Hintergrund der Kapitalerhöhung sind die Wachstumspläne des Unternehmens. Espace Real Estate plant in den nächsten Jahren Investitionen von rund 172 Mio. CHF. Der Bestand an Wohnliegenschaften soll durch Neubauten erhöht und das Immobilienportfolio durch Sanierungen verjüngt werden. Der überwiegende Teil der neuen Mittel fliesst in die Kapitaleinlagereserven der Espace, die nach der Kapitalerhöhung und der bevorstehenden Dividendenzahlung voraussichtlich 122 Mio. CHF betragen werden.

UBS FONCIPARS KAUF IN NYON ZU

Der Immobilienfonds UBS Foncipars hat Anfang Februar für rund 52 Mio. CHF das Neubauprojekt «SwisshausNyon» in Nyon VD erworben. Das «SwisshausNyon» mit einer Gesamtfläche von rund 6000 m² umfasst unter anderem 94 Wohnungen. Das Projekt wird im Minergiestandard gebaut und zertifiziert. Der Bezug der Liegenschaft ist in Etappen vom 1. Quartal 2018 bis zum 3. Quartal 2019 geplant.

IMPLENIA SICHERT SICH GROSSAUFTRÄGE



Implenia hat sich in Zürich und Gümliigen (BE) Aufträge für rund 118 Mio. CHF gesichert. Die Bauherrin ASIG Wohngenossenschaft hat das Bauunternehmen für rund 80 Mio. CHF als Totalunternehmerin mit der Realisie-

rung des Ersatzneubauprojekts für die Siedlung «Am Glattbogen» in Zürich-Nord beauftragt. Mit der ersten Projektetappe entstehen im östlichen Teil des Glattbogens neu 229 anstelle der bestehenden 115 Wohneinheiten. Der Baustart für das Projekt von Pool Architekten ist für Sommer 2016 vorgesehen, geplanter Einzugsstermin ist Ende 2019. In Gümliigen baut Implenia das neue Gewerbe- und Freizeitzentrum «Gümligenfeld» mit Verkaufsflächen, Restaurants, einer Bowlinganlage, Büroflächen sowie zehn Kinosälen. Implenia hatte das Projekt entwickelt und realisiert nun im Auftrag von Bauherrin UBS Fund Management (Switzerland) AG das mit rund 38 Mio. CHF dotierte Vorhaben als Totalunternehmerin. Die Fertigstellung und Einweihung des Projekts ist für Frühling 2018 vorgesehen.

VALRES SCHLIESST KAPITALERHÖHUNG AB

Der Valres Swiss Residential Fund hat sein Kapital um 45 Mio. CHF erhöht. Wie die Fondsleitung mitteilte, wurden während der Bezugsfrist

der Kapitalerhöhung 100% der neuen Anteile platziert. Der Emissionserlös soll zum weiteren Ausbau des Portfolios verwendet werden.

ISS STEIGERT UMSATZ



Die ISS-Gruppe verzeichnete im Geschäftsjahr 2015 einen Umsatz von 740,3 Mio. CHF (2014: 664,6 Mio. CHF). Dies entspricht einem Wachstum von 11,4%. Das umsatzstärkste Segment war mit 41% der Gebäudeunterhalt, gefolgt vom Reinigungsservice mit 39%.

SWISS LIFE KAUF IN DIETLIKON UND ST. GALLEN

Der Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland hat zwei Geschäftshäuser in Dietlikon und St. Gallen erworben. Die Objekte sind langfristig und voll vermietet, und sie befinden sich an sehr guter Lage in

Fassadenreinigung
HITZ Fassadenpflege AG

perlitz®

- 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
info@hitz-fassaden.ch

den Einkaufsgebieten von Dietlikon und St. Gallen Winkeln, wie Swiss Life mitteilt. Die gewichtete Vertragslaufzeit der beiden Liegenschaften beträgt 12,7 Jahre. Insgesamt weisen die Immobilien einen Sollmietertrag von 3,4 Mio. CHF auf. Nach diesem Zukauf besteht das Fondsportfolio aus 30 Liegenschaften mit einem gesamten Marktwert von über 800 Mio. CHF.



QIPP SCHLIESST FINANZIERUNGSRUNDE AB

Das Immobilien-Softwareunternehmen Qipp erhält 2 Mio. CHF von Investoren. Unter anderem steigen Marc Stilke, früherer CEO von Immobilienscout24 Deutschland, Lars Grosenick, CEO des Kölner Immobilienunternehmens Flowfact, und Martin Strobel, ehemaliger CEO des Versicherungskonzerns Baloise Group, neu ein. Mit der Finanzierung sollen die Expansion in weitere europäische Märkte und die Weiterentwicklung der Plattform vorangetrieben werden.

ORASCOM RECHNET MIT HOHEM VERLUST

Die Orascom Development Holding (ODH) erwartet für das 1. Quartal 2016 einen Umsatzrückgang zwischen 17 und 20% und einen Nettoverlust in der Grössenord-

nung von 26 bis 28 Mio. CHF. Damit würde der Verlust im 1. Quartal 2016 grösser ausfallen als letztes Jahr, als die ODH ein Minus von 22,5 Mio. CHF erwirtschaftete. Grund für das Minus ist vor allem die schwierige Lage bei der grössten Tochtergesellschaft Orascom Hotels and Development (OHD), die unter den anhaltenden Reisebeschränkungen für Ägypten zu leiden hat. Bei der OHD sank der Umsatz um rund 37% auf 284 Mio. EGP. Die Immobilienumsätze legten allerdings um fast 12% zu. Ferner verzeichnete die Gesellschaft einen Nettoverlust nach Minderheiten von 96,7 Mio. CHF im Vergleich zu einem Nettogewinn von 52,7 Mio. CHF im 1. Quartal 2015.

ZIK IMMO INVESTIERT WEITER

Die ZIK Immo AG wird in den nächsten vier Jahren weitere 40 Mio. CHF in mehrere Bauprojekte im früheren Saurer-Werk in der Altstadt von Arbon investieren. Wie die ZIK-Immo-Mitinhaber Konradin Fischer und Heinz Nyffenegger gegenüber dem «St. Galler Tagblatt» sagten, sollen die Projekte gestaffelt von 2017 bis 2019 realisiert werden. Die Gesellschaft hatte das Areal 2002 von Saurer erworben und seither weite Teile des Komplexes saniert und neu vermietet.



Quorum

Software



Verwaltung

Stowe

DMS

Makler

Smartphone

Tablet

Extranet



www.quorumsoftware.ch



ProfiLine
Profi Steam:
der wohl Beste
der Welt.

Spitzengastronomie – aus Ihrer Küche.

Der Electrolux Profi Steam vereint das Know-how von Sterneköchen mit modernster Spitzentechnologie. Mit dem neuen VarioGuide können Sie per Touch-Display Einstellempfehlungen für 220 erlesene Gerichte auswählen. Der innovative Garraum bleibt innen praktisch trocken. Und dank des Feuchtigkeitssensors, der sich dem Gargut anpasst, ist eine optimale Qualität immer garantiert. Kochen Sie wie ein Spitzenkoch: mit mehr Geschmack. Aber viel weniger Arbeit. Was der Alleskönner sonst noch kann, erfahren Sie auf www.electrolux.ch



Trocken



VarioGuide



Echtbild-Display

Der Electrolux Profi Steam.
Entdecken Sie die Möglichkeiten.



Electrolux

SWISS LIFE KAUFT AN DER BAHNHOFSTRASSE IN ZÜRICH

Der Versicherer Swiss Life kauft das Franz-Carl-Weber-Haus an der Bahnhofstrasse 62 in Zürich. Verkäufer ist die Gaydoul Group. Das Auslaufen des langjährigen Mietvertrags mit dem traditionsreichen Spielwarengeschäft Franz Carl Weber sei für die Gaydoul Group Anlass zu einer Überprüfung des Immobilienportfolios gewesen. Man habe sich entschlossen, die Liegenschaft zu veräussern, schreibt das Unternehmen in einer Medienmitteilung. Gaydoul will das mehrstöckige Ladenlokal in zwei bis drei Geschäfte aufteilen und hat bereits ein entsprechendes Umbauprojekt erarbeitet, das auch schon bewilligt wurde. Dieses will die Swiss Life nun umsetzen. Die Bauarbeiten sollen Anfang 2017 starten.

PSP: 47 MILLIONEN QUARTALSGEWINN

Die PSP Swiss Property hat im 1. Quartal 2016 einen Reingewinn von 46,9 Mio. CHF erwirtschaftet, nach 38,2 Mio. im 1. Quartal 2015. Als Hauptgründe für die Steigerung nennt PSP Swiss Property einen um 1,2 Mio. CHF höheren Liegenschaftsertrag sowie den Erfolg von 8,7 Mio. aus dem Verkauf von 38 Eigentumswohnungen beim Projekt «Salmenpark» in Rheinfelden. Für das ganze Geschäftsjahr 2016 erwartet PSP einen im Vergleich zum Vorjahr höheren Ebitda (ohne Bewertungseffekte) von rund 240 Mio. CHF. Gegenüber 2015 (232,7 Mio.) werden insbesondere höhere Erträge aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen prognostiziert.

PROJEKTE

LIESTAL: SBB INVESTIERT 35 MILLIONEN

Der Bahnhof in Liestal BL soll neu gebaut werden. Geplant sind zwei Gebäude mit Wohnungen sowie Büro- und Gewerbeflächen. Dafür wollen die SBB rund 35 Mio. CHF investieren. Als Sieger aus einem Wettbewerb ist das Projekt «Le mur du quai» von Burkard Meyer Architekten hervorgegangen. Das Projekt sieht ein 15 Meter und ein 25 Meter hohes Backsteingebäude vor. Im eigentlichen Bahnhofsgebäude sind neben Aufenthaltsmöglichkeiten auch Flächen für Dienstleistungen, Verkauf und Wohnungen geplant. Im zweiten Gebäude sollen Retail- und Büroflächen entstehen. Die Neubauten sollen zwischen 2023 und 2025 zusammen mit der Schienenentflechtung im Bahnhof Liestal errichtet werden.



HIAG FEIERT AUFRICHTE IN MEYRIN

Anfang Juni wurde die Aufrichte des HP-Headquarters in Meyrin gefeiert. Die Hiag Immobilien errichtet auf dem 43 000 m² grossen Areal seit September 2015 den neuen Hauptsitz für Hewlett Packard Europe, Middle East und Africa (EMEA) und plant dort weitere Unternehmenssiedlungen. Im September 2014 erhielt das Projekt von Hiag Immobilien, das in Zusammenarbeit mit dem Archi-

tekturbüro CCHE aus Lausanne erstellt wurde, im Rahmen einer Ausschreibung den Zuschlag. Bis 2017 entstehen gut 8000 m² Büroflächen, die auf vier Stockwerke verteilt werden.

RHEINUFERPROMENADE ERÖFFNET



Der grenzüberschreitende Rheinuferweg von der Dreirosenbrücke in Basel bis zur Dreiländerbrücke in Huningue und Weil am Rhein ist seit dem 23. April 2016 öffentlich zugänglich. Der Bau des Rheinuferwegs kostete auf der Schweizer Seite gut 27 Mio. CHF. Der Rheinuferweg wurde möglich durch eine 2005 geschlossene Vereinbarung zwischen dem Kanton Basel-Stadt und Novartis.

CSL BEHRING BAUT NEUES WERK

Der Biotechnologiekonzern CSL Behring hat den Grundstein für sein neues Werk im Lengnaumoos gelegt. Das Unternehmen investiert 400 Mio. CHF in den Standort. In dem neuen Werk «CSL Behring Recombinant Facility AG» sollen 300 Arbeitsplätze entstehen. Dort will CSL Behring ab 2019 neue Heilmittel für Menschen mit Bluterkrankheit herstellen. CSL denkt bereits über eine zweite Ausbaustufe nach; hierfür bestehen noch Landreserven südlich der Fabrik.

ZÜRICH: NEUES FINANZMUSEUM

Im 2. Quartal 2017 wird das von SIX betriebene «Museum Wertpapierwelt», das sich derzeit in Olten befindet, an den neuen SIX-Hauptsitz an der Pfingstweidstrasse 110 in Zürich-West umziehen. Am neuen Standort kann das Museum auf einer Fläche von 300 m² sein Ausstellungskonzept deutlich erweitern. Deshalb erhält es auch den neuen Namen «Schweizer Finanzmuseum».

250 WOHNUNGEN IN ZÜRICH-ALTSTETTEN



Die Stadt Zürich will auf ihrem Grundstück «Letzibach D» in Altstetten bis 2021 rund 250 neue gemeinnützige Wohnungen errichten lassen. Als Sieger aus dem Architekturwettbewerb ging das Projekt «Mira» von Gut & Schoep Architekten sowie «Neuland ArchitekturLandschaft» aus Zürich hervor. Das rund 10 000 m² grosse Wettbewerbsareal, das die Stadt Zürich 2014 von den SBB erworben hat, liegt in der Zentrumszone Z6 und ist mit einer Arealüberbauung auf eine Ausnutzung von 278% ausgelegt. Für den Neubau sind Zielkosten von 105 Mio. CHF vorgegeben. Die Fertigstellung der neuen Wohnsiedlung «Letzibach D» ist für 2021 geplant.

LITERATUR

**NEUAUFLAGE
DES STANDARD-
WERKS**

Mitte Mai ist die 7. Auflage des Fachbuchs «Immobilien-Marketing: Mehrwert für Liegenschaften» von Roman H. Bolliger und Bernhard Ruhstaller erschienen. Nachdem von den ersten sechs Auflagen bereits über 8000 Bücher vertrieben worden sind, haben die beiden Autoren die neueste Auflage überarbeitet, aktualisiert und ergänzt. Das Buch ist unter www.immobiliemarketing.ch oder im Buchhandel erhältlich.

PERSONEN

**SWISS-LIFE-TOCHTER
HAT NEUEN CEO**



Bernhard Berg (57), ehemaliger Geschäftsführer der Hannover Leasing, hat Anfang Juni zur Corpus Sireo Holding gewechselt. Dort ist er neuer CEO und Sprecher der Geschäftsführung des zur Swiss-Life-Gruppe zählenden Unter-

nehmens. Berg sammelte rund 25 Jahre Erfahrung in der Versicherungsbranche. Zuletzt war er zwei Jahre lang für die Hannover Leasing Investment GmbH in Pullach bei München tätig. Dort verantwortete er als Geschäftsführer den Asset-Ankauf und die Strukturierung sowie den Vertrieb im Bereich institutionelle Investoren.

Geschäftsleitung der Bank Julius Bär. Zuvor war er während acht Jahren Head Corporate and Institutional Clients und Mitglied der Geschäftsleitung Schweiz der Credit Suisse.



**HELVETICA PROPERTY
ERWEITERT GE-
SCHAFTSLEITUNG**



Helvetica Property Investors AG hat Frederic Königsegg (47) an Bord des Unternehmens geholt. Der Immobilienspezialist hat Anfang Juni die Leitung des Geschäftsbereichs «Investment» übernommen und zeichnet als Mitglied der Geschäftsleitung für den Ein- und Verkauf von Liegenschaften verantwortlich. Bislang war Frederic Königsegg als Managing Director von Jargonant Partners verantwortlich für den Einkauf von europäischen Investment Immobilien. Als Director von Valartis Asset Management hatte er vormals die Gesamtverantwortung für zwei in Luxemburg ansässige Investmentgesellschaften.

**PRIVERA MIT NEUEM
LEITER CENTER
MANAGEMENT**



Anfang Juni hat Rolf Müller die Leitung Center Management Schweiz bei der Privera AG übernommen. Der Retailexperte verfügt über langjährige Erfahrung im Betreiben, Vermarkten sowie Revitalisieren von Shoppingcentern und Retailstandorten. Während seiner beruflichen Laufbahn war Rolf Müller unter anderem Centerleiter des Zürcher Hauptbahnhofs.

**JÖRGER WIRD PART-
NER BEI RIMC**

Der Immobilienfachmann und Hotelier Andrea Jörger (54) steigt per 1. Juli als Partner und Geschäftsführer bei der RIMC Schweiz Hotels & Resorts AG ein. Das Unternehmen, das vier Hotels in der Schweiz führt, will mit seiner Unterstützung die drei Geschäftsfelder Übernahme und Betreiben von Hotels, Bera-

**NEUES VERWAL-
TUNGSRATSMITGLIED
FÜR HRS**

Die HRS Holding AG hat den Schweizer Banker Barend Fruithof (49) als neues Verwaltungsratsmitglied per 1. Mai 2016 gewählt. Der Finanzspezialist ist Mitglied der



Damit Instandstellungskosten von verstopften oder defekten Abwasserleitungen nicht ins Bodenlose steigen: Der regelmässige Unterhalt von Liegenschaften beginnt schon im Boden.

- Kanalreinigung
- Kanalinspektion
- Kanalsanierung
- Flächenreinigung

Henggart •• Oberglatt •• Schaffhausen •• St. Gallen
www.moekah.ch •• 24-Stunden Notfallservice 0848 305 11 11

tung der Entwicklung von neuen Hotelprojekten sowie Hotelimmobilienverkauf vorantreiben. Jörger war seit 2014 als Berater im Bereich Hotelimmobilien tätig, davor verantwortete er als Gesamtprojektleiter von «The Circle at Zurich Airport» während vier Jahren die Entwicklung und internationale Vermarktung des Grossprojektes.



NEUE LEITERIN DES FM-INSTITUTS ERNANNT



Das Departement Life Sciences und Facility Management der ZHAW in Wädenswil hat Prof. Dr.-Ing. Antje Junghans zur neuen Leiterin des IFM Institut für Facility Management ernannt. Sie wird ab 1. Dezember 2016 Nachfolgerin

des bisherigen Institutsleiters Prof. Thomas Wehrmüller, der Ende des Jahres in Pension geht.

BEAT SCHWAB WECHSELT IN SBB-VERWALTUNGSRAT

Beat Schwab (49), Head Real Estate Investment Management der Credit Suisse, wechselt in den Verwaltungsrat der SBB. Wie Schwab mitteilt, wird er die Geschäfte der Real Estate Investment Management Schweiz bei der CS noch bis Ende Jahr führen und sich ab 2017 als professioneller Verwaltungsrat und Immobili-

enunternehmer selbständig machen. Schwab arbeitet bei der Credit Suisse als Head Real Estate Investment Management und ist in dieser Funktion Managing Director. Zuvor war er unter anderem CEO der Wincasa AG, Mitglied der Geschäftsleitung der ISS Schweiz AG sowie Geschäftsführer und Mitinhaber der Sevis AG, Facility Services.

FIRMENNACHRICHTEN? FÜHRUNGSWECHSEL? PROJEKTE?

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



Unsere Immobilien-Softwares sind IT-Solutions, die den Namen «Lösung» auch wirklich verdienen.

Deshalb engagieren wir uns tagtäglich dafür, dass Ihre Arbeit als Immobilienverwalter die hohen Ansprüche Ihrer Kunden nicht bloss erfüllt, sondern übersteigt. Und damit das auch in Zukunft so bleibt, investieren wir laufend in die Weiterentwicklung unserer beiden Immobilien-Softwares «Hausdata» und «Rimo». Massgebend sind dabei Ihre heutigen aber auch künftigen Anforderungen. Unsere Lösungen wachsen mit Ihnen.

Angelo Breitschmid, Schulung & Support eXtenso IT-Services AG

eXtenso IT-Services AG

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

Lausanne senkt Anfechtungshürde

Das Bundesgericht hält in einem Entscheid fest, dass zur Anfechtung des Anfangsmietzinses lediglich die Voraussetzung der Wohnungsnot am Markt erfüllt sein müsse. Der Nachweis einer Notlage ist nicht erforderlich. Dies könnte schwerwiegende Folgen haben.



IVO CATHOMEN

KUMULATIV ODER ALTERNATIV? Art. 270 OR schreibt fest, dass der Mieter den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich anfechten kann, wenn er sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zum Vertragsabschluss gezwungen sah. Diese Anfechtungsvoraussetzungen stehen im Zentrum eines neuen Leitentscheides des obersten Gerichts (Urteil 4A_691/2015 vom 18. Mai 2016, zur Publikation vorgelesen).

2013 schlossen A und B mit der Vermieterin einen Vertrag über die Miete einer 3½-Zimmer-Maisonettewohnung im Dachstock einer Liegenschaft in Zürich. Der Mietzins wurde auf 3900 CHF zuzüglich 300 CHF Nebenkosten pro Monat festgesetzt. Die Mieter verpflichteten sich überdies, eine Sicherheit von 12 600 CHF zu leisten. Die Mieter gelangten in der Folge an die Schlichtungsbehörde mit dem Antrag, es sei der Anfangsmietzins für missbräuchlich zu erklären und um 1100 CHF herabzusetzen. Die Schlichtungsstelle stellte mangels Einigung die Klagebeurteilung aus.

Die Mieter riefen daraufhin das Mietgericht an und stellten die Anträge, es sei

der Anfangsmietzins für die Wohnung als missbräuchlich zu erklären, soweit er monatlich netto 2200 CHF übersteige. Die hinterlegte Mietzinsgarantie sei auf 6600 CHF zu reduzieren. Das Mietgericht Zürich wies die Klage ab. Zwar seien die Voraussetzungen für eine Anfechtung des Anfangsmietzinses wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohnräume gemäss Art. 270 Abs. 1 lit. a OR trotz in der Begründung vorgebrachter Vorbehalte gegeben, weshalb letztlich offen bleiben könne, ob auch eine persönliche Notlage der Mieter vorgelegen habe. Das Gericht kam jedoch zum Schluss, den Mietern sei der ihnen obliegende Nachweis nicht gelungen, dass die Vermieterin einen übersetzten Ertrag aus der Mietwohnung erziele. Die Mieter hatten keinen Vorschuss für ein Gutachten zu den Anlagekosten leisten wollen, weshalb das Gericht die Missbräuchlichkeit als nicht bewiesen erklärte. Das Obergericht Zürich wies die Berufung der Mieter ab und bestätigte das erstinstanzliche Urteil, wobei es sich lediglich auf die Frage der Anfechtungsvoraussetzungen beschränkte.

Zur Begründung führte das Obergericht aus, es genüge für die Anfechtung des Anfangsmietzinses nach Art. 270 Abs. 1 lit. a OR nicht, wenn der Mieter eine Notlage oder eine Wohnungsnot nachweise.

Er müsse vielmehr beweisen, dass er sich aus diesem Grund in einer Zwangslage befunden habe, und er müsse nachweisen, dass ihm eine vernünftige Alternative gefehlt habe, wozu er Suchbemühungen nachzuweisen habe. Dass er diesen Nachweis zu erbringen habe, entspreche der Praxis des zürcherischen Obergerichts, die nach dessen Ansicht vom Bundesgericht bestätigt worden sei, das dann aber im Widerspruch dazu entschieden habe, es verletze Bundesrecht, bei Wohnungsnot vom Mieter den Nachweis von Suchbemühungen zu verlangen. Das Obergericht schloss, die Kläger seien zum Nachweis der Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses nicht zuzulassen, da sie eine Zwangslage nicht nachgewiesen hätten.

«PRÄZISIERUNG» DER RECHTSPRECHUNG. Das Bundesgericht wirft dieses Urteil um und weist die Sache zur Neubeurteilung ans Obergericht zurück. Dieses hat sich nun insbesondere mit der Missbräuchlichkeit des Mietzinses bzw. mit der Beweislast zu befassen. Das Bundesgericht legt den genannten Artikel 270 OR aus der Entstehungsgeschichte dahingehend aus, dass die drei Voraussetzungen für die Möglichkeit einer Anfechtung – Notlage, Wohnungsnot und erhebliche Erhöhung des Anfangsmietzinses gegenüber dem früheren Mietzins – als Alternativen anzusehen seien und namentlich persönliche Notlage und Wohnungsnot auf dem lokalen Markt keine kumulativen Voraussetzungen seien. Freilich unterschlägt es dabei, dass in der parlamentarischen Debatte heftig um die Anfechtungsvoraussetzungen gerungen wurde. Das Parlament war der Auffassung, dass Art. 270 OR eine Notbremse sei, falls der Mieter in eine Notlage komme.

Die Ansicht der Vorinstanz, wonach die Beschwerdeführer nicht nur die Knappheit des Mietangebots von Wohnungen in Zürich im massgebenden Zeitpunkt nachzuweisen hätten, sondern auch noch beweisen müssten, dass sie aufgrund ihrer persönlichen Situation keine zumutbare Alternative gehabt hätten, verkennt gemäss Auffassung des obersten Gerichts die Selbständigkeit der zweiten Voraussetzung zur Anfechtung des Anfangsmietzinses. Der Vorinstanz sei zwar zuzugestehen, dass die

bundesgerichtliche Praxis nicht eindeutig sei, soweit zuweilen unkritisch allgemeine Formulierungen aus einem Urteil zum alten Recht bzw. aus der Literatur übernommen würden. Die Vorinstanz habe die Voraussetzung für die Anfechtung des Anfangsmietzinses nach Art. 270 Abs. 1 lit. a zweite Alternative OR zu Unrecht verneint. Die bundesgerichtliche Praxis habe in der Beurteilung der konkreten Fälle konsequent die drei Alternativen auseinandergelassen und bei der Beurteilung der zweiten Alternative von Art. 270 Abs. 1 lit. a OR nicht verlangt, dass persönliche Umstände berücksichtigt würden. Das Bundesgericht bezeichnet sein Urteil als Präzisierung seiner Rechtsprechung und bezieht sich dabei auf eine weite Auslegung des Wortlautes. Diese Auslegung ist indes in der Lehre umstritten. Einerseits wird die Ansicht vertreten, die beiden Gründe für die Zulassung zur Anfechtung des Anfangsmietzinses setzten in jedem Fall auch den Nachweis voraus, dass der Mieter aufgrund seiner persönlichen Situation zum Abschluss des Mietvertrages gezwungen war, dass ihm somit keine zumutbare Alternative zur Verfügung gestanden habe. Ein anderer Teil der Lehre vertritt die Ansicht, dass der Nachweis der Wohnungsnot zur Anfechtung des Anfangsmietzinses gemäss der zweiten Alternative von Art. 270 Abs. 1 lit. a OR genüge.

NACHWEIS DER WOHNUNGSNOT. Der Mangel an Wohnungen oder Geschäftsräumen kann gemäss Urteilsbegründung grundsätzlich mit offiziellen Statistiken belegt werden. Vorausgesetzt sei, dass diese aktuell sind und auf verlässlichen und hinreichend differenzierten Erhebungen beruhen. Soweit verlässliche statistische Daten über den Prozentsatz des im massgebenden Zeitpunkt verfügbaren Bestandes von Wohnungen nicht vorhanden sind, ist es dem Mieter möglich, den ihm obliegenden Nachweis der Wohnungsnot auf andere Weise zu erbringen, namentlich durch den Nachweis intensiver und fruchtloser Suchbemühungen.

FAZIT. Tatsache ist, dass im betreffenden Segment des Wohnungsmarktes selbst in Zürich zu keinem Zeitpunkt ernsthaft eine Verknappung festgestellt werden konnte, selbst wenn die Leerwohnungsziffer insgesamt im besagten Zeitraum am Markt Zürich sehr tief war. Die Unzulänglichkeit der Leerwohnungsziffer wird unter anderem durch die Erhebung der am Markt angebotenen Mietwohnungen, die vom SVIT und dem Swiss Real Estate Institute mit dem Online-Wohnungsindex für verschiedene Marktsegmente ausgewiesen werden, hinlänglich belegt. Es darf den betreffenden Mietern demzufolge unterstellt werden, dass sie die Wohnung mit der festen Absicht gemietet haben, den

Anfangsmietzins umgehend anzufechten. Denn alternative Angebote hätte es genügend gegeben. Die Ausweitung der Anfechtungsmöglichkeit wird dazu führen, dass vermehrt Mieter, unabhängig ihrer persönlichen Situation, Wohnungen mit der Absicht mieten werden, den Anfangsmietzins anzufechten. Bei Wohnungen, die der Vermieter seit weniger als 30 Jahren besitzt, haben sie angesichts der Zinssituation gute Chancen, aufgrund der Renditeberechnung einen Abschlag zu erhalten. Bei älterem Besitz sind die Richter im Dilemma, weil ein Vergleich mit der Orts- und Quartierüblichkeit praktisch nicht zu ziehen ist.

Das neueste Urteil reiht sich in die jüngste Rechtsprechung aus «Lausanne» ein, die einer kontinuierlichen Verschärfung des Mietrechts gleichkommt. Die Richter legen das Gesetz und den Willen des Parlaments vermehrt scharf an der Grenze zur Rechtsetzung aus und missachten frühere, nachvollziehbare Urteile. Das Ergebnis dieser «Wohnungsmarktpolitik» wird sein, dass Investoren abgeschreckt werden und sich die Wohnungssituation in den Ballungszentren verschärft. Bei Vermietern, die ihr Ersparnis in Wohnungen angelegt haben, kann die bundesgerichtliche Praxis zur Existenzfrage werden.

(Foto: Symbolbild)

SVIT
VERLAG AG

SVIT Verlag | Reihe «Immobilienwirtschaft kompakt»

neu

Fristwahrung im Mietrecht
unter besonderer Berücksichtigung von empfangsbedürftigen Willenserklärungen
lic. iur. Tobias Bartels

Kaum ein Rechtsgebiet bietet einen ähnlich bunten Strauss verschiedenartigster Fristen wie das Mietrecht. Das komplett überarbeitete und um die neueste Rechtsprechung ergänzte Werk bietet Praktikern einen hilfreichen Überblick über die geltenden Bestimmungen und die aktuellste Rechtsprechung.

SVIT Verlag AG, Zürich
Februar 2016
ISBN 978-3-9523544-5-2
50 Seiten, A5 broschiert
25 CHF (inkl. MWST, zzgl. Versandkosten)

Bestellung: verlag@svit.ch / www.svit.ch/publikationen

Zuhören und Risiken vermindern

Bei komplexen Bauvorhaben steigt die Zahl der Anspruchsgruppen stetig. Umso wichtiger ist eine konsequente Projektkommunikation, die massgeblich zum Erfolg von Bau- und Immobilienprojekten beiträgt.

STEFAN WANZENRIED •

FRÜH BEGINNEN UND STAKEHOLDER IDENTIFIZIEREN. Aufgrund der immer höheren Dichte im bebauten Raum nimmt die Anzahl von Anspruchsgruppen gerade bei komplexen Bauprojekten zu. Es lohnt sich deshalb, bereits in der Planungs- und Vorstudienphase die wichtigsten Anspruchsgruppen wie Behörden, Landeigentümer, direkt Betroffene, Nachbarbaustellen sowie eine interessierte Öffentlichkeit zu identifizieren und mögliches Konfliktpotential zu orten. So kann die Projektkommunikation von Anfang an auf die richtigen Zielgruppen ausgerichtet und mögliche Projektrisiken frühzeitig erfasst werden.

NICHT NUR SENDEN, SONDERN AUCH EMPFANGEN. Anwohner sind häufiger bereit, Risiken, Emissionen oder generell Veränderungen in Kauf zu nehmen, je besser sie in ein

Projekt eingebunden und angehört werden. Für den Dialog mit der lokalen Bevölkerung bieten sich etwa Bürgerforen oder Infopavillons an, online können zum Beispiel virtuelle Briefkästen eingesetzt werden, um wichtige Anliegen zu erfahren. Projektkommunikation heisst nicht nur Senden, sondern bedeutet auch Zuhören und seriöses, transparentes Beantworten von Fragen.

ON- UND OFFLINE EINE KONSISTENTE PRÄSENZ AUFBAUEN. Eine gut umgesetzte, visuell ansprechende und grafisch intuitiv verständliche Landingpage oder Projektwebseite ist für ein Bauprojekt ab einer gewissen Grösse unerlässlich. Sie bündelt aktuelle Informationen, erlaubt fotografische und filmische Aufbereitung von komplexen Inhalten und stärkt die Identifikation mit dem Bauprojekt, etwa im Fall einer neuen Überbauung. Sie kann auch nach der Fertigstellung des

Projekts weiterhin mit attraktiven Inhalten zum Leben in der Siedlung gefüllt werden und dient dann zum Beispiel als Marktplatz für die Bewohnerinnen und Bewohner. Unerlässlich ist die sinnvolle Verknüpfung von On- und Offline-Kanälen, sodass Inhalte, die zum Beispiel in einem Infopavillon fassbar gemacht werden, auch online weitergeführt werden. Nicht ausser Acht zu lassen sind ausserdem Suchmaschinenoptimierung und -marketing, damit die eigene Projektwebseite möglichst sichtbar und die Kontrolle der Kommunikation damit in eigenen Händen liegt.

Gut umgesetzt, führen die Massnahmen der Projektkommunikation zu einem stimmigen Gesamtbild, schaffen Vertrauen und reduzieren das Risiko, dass ein Bauprojekt durch Einsprachen oder gegenrhetorische Kampagnen verzögert oder gar verhindert wird. ●



—

Livit Bewirtschaftung
Betreut Ihre Liegenschaft mit Freude.

Livit Real Estate Management
Experten für Bewirtschaftung, Vermietungsmanagement und Baumanagement
www.livit.ch

Livit
Real Estate Management



● **BIOGRAPHIE**
UTE STÄCHELIN

Die studierte Wirtschaftsingenieurin ist Programmmanagerin ZEB (Zukünftige Entwicklung Bahninfrastruktur) bei den SBB und betreut rund 100 Infrastrukturprojekte mit einem Volumen von 5,4 Mia. CHF. Sie ist im Programm verantwortlich für die Projektsteuerung. Auftraggeber ist das Bundesamt für Verkehr. ●



STEFAN WANZENRIED* ●
– Frau Stächelín, Ihr Programm ZEB (Zukünftige Entwicklung Bahninfrastruktur) ist sehr komplex und beinhaltet viele zeitkritische Projekte. Wie würden Sie die Bedeutung der Kommunikation beurteilen?

– Das Programm ZEB sorgt für den Ausbau der Bahninfrastruktur bis 2025 und umfasst rund 100 Projekte in der Schweiz. Dementsprechend müssen sehr viele Anspruchsgruppen einbezogen werden. Die Bauprojektkommunikation ist äusserst wichtig, damit ich proaktiv und frühzeitig informieren kann. So entstehen keine Gerüchte oder Unsicherheiten, etwa in der Bevölkerung. Damit sich die Öffentlichkeit gut informiert fühlt, setzen wir auf eine Reihe von Kommunikationsmitteln, wie beispielsweise Infopavillons, Anwohnerschreiben und Medienmitteilungen. So können wir der Gefahr von Beschwerden entgegenwirken. Nach aussen müssen wir mit unseren Auftraggebern, den Kantonen und anderen Partnern kohärent kommunizieren.

– Wie arbeiten Sie mit der Kommunikationsabteilung der Zentrale zusammen?

– Sehr eng. Die Kommunikationsfachleute der Infrastruktur sind regional aufgestellt. Sie definieren den Kommunikationsmix, erstellen beispielsweise Projekt-Webseiten oder organisieren Veranstaltungen mit Medienschaffenden.

– Können Sie sich an einen heiklen Moment in Ihrem Programm erinnern?

– Das Projekt Vierspurausbau Olten–Aarau, mein aktuell grösstes Projekt, war in Bezug auf die Kommunikation mit den Anwohnern sehr herausfordernd. Dabei ging es um den Bau des drei Kilometer langen Eppenbergtunnels, der unter bestehenden Häusern verläuft. Dies führte zu Ängsten, wie etwa vor Erschütterungen oder einer Wertminderung der Liegenschaften. Die Anliegen und Befürchtungen haben wir sehr ernst genommen. In Schönenwerd hatten wir bereits anlässlich der öffentlichen Auflage der Pläne einen Ausstellungsraum eröffnet. Damit konnten wir ein grösseres Verständnis für das Bauprojekt wecken.

Die Folge davon waren deutlich weniger Beschwerden, als wir erwartet hatten.

– War der Infopavillon für Sie das wichtigste Kommunikationsmittel?

– Ja. Viele Leute schätzten insbesondere die Präsenz der Projektmitarbeiter vor Ort und nutzten die Gelegenheit, um Fragen zu stellen und Auskünfte aus erster Hand zu erhalten. Dies haben wir nicht zuletzt am Spatenstich und Baustellenfest mit Bundesrätin Doris Leuthard gesehen. Die Bevölkerung hat das Projekt gefeiert, was uns natürlich sehr gefreut und in unserer Arbeit bestärkt hat.

– Welche anderen Kommunikationsmittel setzen Sie gerne ein, wie zum Beispiel digitale Kanäle?

– Die digitalen Kommunikationskanäle nutzen wir intern wie extern. Projektwebseiten sind für grössere Projekte Standard, teilweise nutzen wir auch Social-Media-Kanäle. Mit der Auftraggeberseite haben wir für ganz dringende Themen eine E-Mail-Adresse, die als SMS weitergeleitet wird, beispielsweise wenn in einem Projekt ein Unfall passiert. Intern verwenden wir das Intranet mit den für uns wichtigen Updates.

– Es scheint, dass in Ihrem Programm auch Selbstmanagement und Arbeitsstrukturierung sehr wichtig sind.

– Genau. Wir haben feste Gefässe, die wir für die Programmsteuerung und für das Programmcontrolling einsetzen. Das Wichtigste sind die halbjährlichen Durchsprachen, die wir mit den jeweiligen Projektleitern abhalten. Kommunikation beginnt ja nicht erst bei der Umsetzung, sondern schon in der Planungsphase. An den Durchsprachen können wir frühzeitig wichtige Meilensteine

DIE INFRASTRUKTURPROJEKTE DER SBB

Seit Anfang September 2009 ist das Bundesgesetz über die Entwicklung der Bahninfrastruktur (ZEB) in Kraft. Es ermöglicht die nächsten Schritte zur Modernisierung und zum Ausbau der Bahn in der Schweiz. ZEB ist ein Ausbaupaket des Bundes im Volumen von 5,4 Mia. CHF und beinhaltet über 100 Infrastrukturprojekte in der Schweiz. Die Ausbauten sollen schrittweise bis 2025 in Betrieb genommen werden. Dabei sind die folgenden Projekte von zentraler Bedeutung:

- Anpassung Knoten Lausanne und viertes Gleis Lausanne–Renens (inkl. Überwerfung*)
- Vierspurausbau Olten–Aarau (Eppenbergtunnel)
- Durchmesserlinie in Zürich und ihre Zufahrten
- Leistungssteigerung Zürich–Winterthur–St. Gallen
- Vierspurausbau Liestal
- Zufahrten zum Gotthard- und Ceneri-Basistunnel (inkl. Doppelspur Walchwil)
- Entflechtung* Wylerfeld sowie Zufahrten Gürbetal und Bern–Thun

* Entflechtungen sind Brückenbauwerke (Überwerfung) oder Zugsunterführungen (Unterwerfung) an Kreuzungsstellen. Sie ermöglichen, dass sich Züge gleichzeitig auf unterschiedlichen Ebenen kreuzen können, ohne einander zu blockieren. Das erhöht die Kapazität und sorgt für mehr Pünktlichkeit.

planen und Schwierigkeiten erkennen.

– Welche Stolpersteine gilt es, in der Baukommunikation zu vermeiden?

– Zwei Punkte sind wichtig: Proaktiv kommunizieren heisst nicht unbedingt viel kommunizieren. Für den Erfolg ist das richtige Timing, der passende Kommunikationskanal sowie die Menge und der Informationsinhalt gegenüber den Anspruchsgruppen viel entscheidender. Und zweitens ist unbedingt zu vermeiden, dass verschiedene Personen unterschiedliche Dinge verlauten lassen, dies führt zu Verwirrung und Unmut. ●



***STEFAN WANZENRIED**
Der Autor ist als Kommunikationsberater auf den Bau- und Immobiliensektor spezialisiert und führt eine Agentur in Bern.
www.baukommunikation.ch

Intelligente Haustechnik

Eine immer komplexere Gebäudetechnik zwingt die Eigentümer dazu, nach Einspar- und Optimierungspotenzialen zu suchen. Ein durchdachtes Gebäudemanagement ist unverzichtbar, um überhaupt die grossen Kostenblöcke zu eruieren.



JÜRIG ZULLIGER* •

SCHLAFEN WIE EIN KÖNIG. Nehmen wir als Beispiel Hotelimmobilien, wie es Tausende gibt: Jeder Hotelgast wünscht heute zu nächtigen wie Kaiser und Könige. Schon an der Rezeption setzt man voraus, dass das Personal mit einem modernen Buchungssystem arbeitet und jede erdenkliche Frage zu beantworten weiss. In die Lounge gehören bequeme Sofas und schnelles Wi-Fi. Die Gäste erwarten in den Zimmern standardmässig ein eigenes Telefon, Internet, Kaffeemaschine, Minibar und Kühlschrank, einen grossen Flachbildschirm mit einem grossen Unterhaltungsangebot, eine angenehme Zimmertemperatur und vieles mehr. Ganz zu schweigen von Wellness und Spa, die in den modernen Hotelimmobilien ebenfalls fast standardmässig dazu gehören. Was alles an Technik und Unterhalt dafür nötig ist, können sich Laien kaum vorstellen. Genau so macht man sich kein richtiges Bild davon, welcher technische und logistische Aufwand heute im Bereich «Food and Beverage» notwendig ist.

ALLES FÜRS GEBÄUDEKLIMA. Die ganzen Verkabelungen, all die Geräte und Anlagen, die es früher gar nicht gab, verlangen nach einem entsprechenden

Aufwand für Bewirtschaftung und Unterhalt. In Shoppingcentern, in Hotels oder auch in modernen Bürohäusern steigen zugleich die Anforderungen, was das Raumklima betrifft. Im Winter muss es behaglich warm sein, im Sommer sollten die Innentemperaturen ge-

„Heute gilt die Regel, dass die Temperaturdifferenz zwischen Innen- und Aussenräumen maximal sechs Grad betragen darf.“

wisse Limiten nicht übersteigen – in einem Grosshotel hagelt es Hunderte von Reklamationen, falls der Gast die Temperatur im Sommer als zu warm empfindet. Genau so ist es der Gau für jeden Gebäudemanager, wenn in einem grossen Shoppingcenter oder in Grossraumbüros an heissen Sommertagen die Kältemaschine aussteigen würde.

«Die Gäste von heute sind ausserordentlich anspruchsvoll», betont Marco Barbon, Director of Engineering, im «Swissôtel» in Zürich (siehe Interview). Einem amerika-

nischen Touristen, der schon in Las Vegas war, müsse man erst einmal erklären, dass die Innenräume in Europa nicht dermassen klimatisiert werden wie im Land der unbegrenzten Möglichkeiten. Sehr grosse, leistungsfähige Klimaanlage werden in der Schweiz gar nicht mehr zugelassen.

Die Bauherrschaft und das Gebäudemanagement sind gefordert, zu erst einmal alle anderen Möglichkeiten auszuschöpfen: Dazu zählen die Beschattung des Gebäudes, Wetzschutz, Nutzung von Abwärme von

Anlagen in der Umgebung, Einsatz neuester Technologien wie Kühlung über die Aussenluft oder Wärmepumpen etc. Weiter gilt die Regel, dass die Innenräume gegenüber der Aussenraumtemperatur um maximal sechs Grad heruntergekühlt werden dürfen. Bei 32 Grad Aussenraumtemperatur sind zum Beispiel 26 Grad erlaubt.

MONITORING UND STEUERUNG. «Energie und Nachhaltigkeit werden künftig zu zentralen Themen im Gebäudebereich», sagt Peter Staub, Geschäftsführer des Bera-



tungsunternehmens pom+. Im Zeichen der aktuellen Energiepolitik spielen die Reduktion des CO₂-Ausstosses und des Energieverbrauchs eine grosse Rolle. «Dabei kommt dem Betrieb von Gebäuden eine Schlüsselrolle zu», so Experte Staub. Eigentümer und Betreiber von Gebäuden sehen sich laufend mit neuen Herausforderungen konfrontiert. So gilt es, überhaupt erst einmal eine Datenbasis über den Fluss von Energie und Ressourcen aufzubauen. Längst sind nicht alle Eigentümer und Bewirtschafter in dieser Frage auf der Höhe der Zeit. Die

saubere und einheitliche Erfassung des Energieverbrauchs ist öfters ein schwieriges Unterfangen, weil die Kosten und der Einkauf nicht einheitlich erfasst werden oder auf verschiedenen Stufen anfallen (ein Teil bei den Eigentümern, ein Teil wird direkt an Nutzer oder Mieter weiterverrechnet etc.)

Zugleich ergibt sich durch die Umrüstung von technischen Anlagen, den Wechsel auf andere Energieträger, die Sanierung von Fassaden und anderen Gebäudeteilen durchaus ein enormes Potenzial für Verbesserungen. Hinzu

kommen viele weitere Massnahmen wie die bessere und intelligentere Steuerung von Haustechnik, indem zum Beispiel Lüftung oder Heizung noch viel sorgfältiger auf den tatsächlichen Bedarf und die Nutzung und Auslastung von Räumen abgestimmt werden. Wenn über ein modernes Gebäudeleitsystem zum Beispiel verlässlich berücksichtigt werden kann, zu welchem Zeitpunkt sich in welchen Räumen mehr Menschen aufhalten, lässt sich die Haustechnik nach dem tatsächlichen Bedarf ausrichten. Ein modernes Gebäudeleit- und Steuerungssystem muss all dem Rechnung tragen. Das heisst: Die Leistung von Heizung, Lüftung bzw. Klimatisierung sind je nach tatsächlichem Bedarf laufend herunterzufahren bzw. flexibel anzupassen. Dabei darf nicht vergessen werden, dass dieser ganze Park an technischen Anlagen und Steuerungen ebenfalls wieder regelmässiger Wartung und Überwachung bedarf. Der zuständige Gebäudemanager muss einigen Aufwand betreiben, um in diesem Zusammenhang die regelmässigen Wartungszyklen, Überprüfungen oder Planung von Ersatzbeschaffungen zu organisieren.

INTERNET OF THINGS. Peter Staub spricht auch das Stichwort «Internet of Things» an: An sich simple technische Einrichtungen der Beleuchtung oder Wärmeübertragung genauso wie komplexe technische Anlagen sind heute so ausgestattet, dass sie untereinander kommunizieren und laufend Daten und Signale über den Zustand, den Betrieb, Energie-



bimbo nature

Natürlich individuell. Die naturnahen Spielwelten von HINNEN überzeugen. Das Programm bietet einzigartige Kombinationen mit vielseitigem Spielwert. Durch die modulare Bauweise sind individuelle Lösungen einfach realisierbar. Alle Geräte entsprechen den aktuellen Sicherheitsnormen. Schweizer Produktion. Verlangen Sie die aktuellen Unterlagen oder eine persönliche Beratung.

bimbo®
macht spass 

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



verbrauch, Temperaturen etc. weitermelden. Im Gebäudemanagement eröffnet dies völlig neue Perspektiven: «Dank neuer Technologien wird es möglich sein, aus den Daten bestimmte Muster herauszufiltern, die potenzielle Mängel und Betriebsausfälle schon im Voraus erkennbar machen», erläutert Peter Staub von pom+. Bei grösseren Anlagen und bei umfangreichen Gebäudebeständen wird allerdings die Flut an Daten so rasch anwachsen, dass zu deren Bewältigung wieder eine eigens entwickelte Technik oder Software nötig wird, um sinnvolle und relevante Informationen daraus zu gewinnen. So ist es gut möglich, dass den Geschäftsfeldern und der Arbeitsteilung im Gebäudemanagement ebenfalls eine Revolution bevorsteht: Eine neue Kategorie von Dienstleistern im Facility-Management (FM) spezialisiert sich zum Beispiel auf den Bereich «Big Data» und ist in der Lage, Daten und Zahlen in den Dienst des Gebäudemanagements zu stellen. Das ist etwas völlig anderes als das klassische kaufmännische oder technische FM. Möglicherweise wird sich der Markt auch mehr zweitei-

len, und zwar einerseits in eine Gruppe von Gebäudeeigentümern mit einer gewissen kritischen Grösse, die die neuen Technologien einsetzen. Andererseits dürfte es im Fall einer zweiten Gruppe

» Dank neuer Technologien wird es möglich sein, aus den Daten bestimmte Muster herauszufiltern, die potenzielle Mängel und Betriebsausfälle schon im Voraus erkennbar machen.«

von Akteuren mit kleineren Gebäudebeständen schwieriger werden, technisch überhaupt Anschluss zu finden.

Mit der fortschreitenden Digitalisierung wird sich in der Bau- und Immobilienbranche in der Zukunft noch einiges verändern. Denken wir an die Möglichkeiten von Drohnen und die systemati-

sche Sammlung von sehr grossen Datenmengen, ähnlich wie mit Google Maps oder Google Street View: Die Datenlage über das Bauwerk Schweiz und einzelne Gebäudebestände wird künftig

sehr viel detaillierter sein. Das Gebäudeteilsystem sowie automatisierte Anlagen und Computer werden dennoch den Menschen keinesfalls überflüssig machen. Für das Management des «Swissôtel» in Zürich hat es oberste Priorität, den Ausfall von Systemen und Anlagen zu vermei-

den. Laut Marco Barbon legt man daher nebst aller Technik Wert auf regelmäßige Kontrollgänge durch geschulte Mitarbeiter. Solange nirgends irgendwelche Leckagen, Störungen oder Auffälligkeiten sichtbar sind, werden die Hotelgäste in den insgesamt 347 Zimmern den Tag unbeschwert geniessen. ●

«Die Technik laufend verbessern»

In einem modernen Hotelbetrieb steckt heute gegenüber früher ein Vielfaches an Technik. Laufende Optimierungen und eine vorausschauende Planung seien unabdingbar. Das sagt im Interview Marco Barbon, technischer Leiter im «Swissôtel» in Zürich.



BIOGRAPHIE
MARCO BARBON
 Director of Engineering, «Swissôtel» Zürich. In seinem Team arbeiten sechs technische Mitarbeiter. Sehr viele wichtige Wartungs- und Serviceaufgaben werden von externen Partnern erbracht. ●

JÜRIG ZULLIGER*

– Herr Barbon, was heisst für Sie Gebäudemanagement?

– Einerseits geht es um die Werterhaltung der Immobilie und aller technischer Anlagen. Andererseits gehört es zum Gebäudemanagement, die Erneuerung und gegebenenfalls den Ersatz von Anlagen vorausschauend zu planen und durchzuführen. Manche Anlage hat spätestens nach 20 Jahren ihre Lebensdauer erreicht und muss ersetzt werden. Oder neue Vorschriften sind der Anlass, dass ein Ersatz beschafft werden muss.

– Das «Swissôtel» in Zürich-Oerlikon zählt mit 347 Zimmern zu den fünf grössten Hotels der Schweiz. Welches sind die wichtigsten technischen Einrichtungen, die Sie managen?

– Von grosser Bedeutung für unseren Betrieb sind die Heizung, die Klimakälte und die gewerbliche Kälte. Mit gewerblicher Kälte meine ich die Kühlung von Lebensmitteln wie Fleisch, Fisch, Gemüse etc. In einem Hotel ist dies ein sehr wichtiger Aspekt. Weiter haben wir ganz zuoberst im Haus, im 33. Geschoss, ein eigenes Schwimmbad mit Sauna und Whirlpool. Die Hygiene und die Sicherstellung der Wasserqualität haben grosse Priorität. Dazu finden regelmässig amtliche Kontrollen statt. Wasseraufbereitung und Chemie müssen von einer diplomierten

Fachperson betreut werden. Das ist heutzutage Vorschrift.

– Welche Anlagen haben Sie in letzter Zeit ersetzt?

– Für ein Hotel ist die Klimatisierung besonders wichtig. Die Kälteanlage aus dem Jahr 1972 ist zwar generalüberholt worden, wir haben natürlich auch das Kältemittel ausgewechselt, damit es dem Stand der Technik und den Umweltvorschriften entspricht. Kältemittel müssen aus Umweltschutzgründen gemeldet und regelmässig geprüft werden. Letztes Jahr war es dann doch Zeit für einen Ersatz der alten Anlage. Die beiden neuen Maschinen der Kälteanlage – je über drei Tonnen schwer – haben wir mit zwei grossen Kranen im Dachgeschoss installiert. Das war ein grosses und aufwendiges Vorhaben.

– Was war besonders an dieser Massnahme?

– Ich denke, wir haben jetzt eine der effizientesten und modernsten Kältemaschinen. Unter dem Strich benötigt sie dennoch nicht mehr Energie als die alte Anlage. Dieser Ersatz war aber nur möglich, indem wir die alte Heizzentrale – eine Ölheizung – entfernt haben. So haben wir überhaupt Platz für die neue Kältemaschine geschaffen. Das Hotel ist nun an das Fernwärmenetz der Kehrlichtverbrennung im Quartier angeschlossen; die Ölheizung samt Brenner, Tanks etc. benötigen wir nicht mehr. Somit haben wir einen grossen Schritt in Richtung erneuerbare Energie vollzogen. Dank der Fernwärme entfallen zudem viele Aufwendungen, Reparaturen, Auslagen für Kontrollen, Service, Schutzmassnahmen gegen Öl-Leckage etc. Wir sind wesentlich unabhängiger von den Schwankungen des Ölpreises. Dieser Umrüstung ging natürlich eine sehr sorgfältige Planung und Koordination der verschiedenen Massnahmen voraus. Genau dies verstehe ich unter Gebäudemanagement: Man muss sich zum Ziel setzen, den Wert des Gebäudes und des ganzen technischen Equipments zu erhalten und gleichzeitig noch andere Aspekte im Auge zu haben. Dazu zählen heute vor allem die laufende Verbesserung der Energieeffizienz, und dennoch muss man im Betrieb kostengünstig bleiben.

– Was steht als nächstes an?

– Derzeit laufen Planungen und der Vergleich von Offerten für die Sanierung der gewerblichen Kälte. Diese Anlage muss ebenfalls ersetzt werden. Bei der Kühlung

entsteht immer Abwärme, die wir künftig hier im Haus nutzen wollen. Diese Wärmerückgewinnung wird die Energiebilanz ebenfalls verbessern.

– Wie wird die Technik gesteuert und überwacht?

– Wir haben im Haus ein modernes Gebäudeleitsystem installiert. Auf dem PC lassen sich sämtliche Anlagen und Lüftungen einzeln steuern und überwachen. Auch sämtliche Fehlermeldungen und Alarmsysteme sind in dieser Steuerung integriert. Wenn irgendwelche Elemente ausfallen, ist dies im Gebäudeleitsystem sichtbar, kann kontrolliert und gemanagt werden.

– Im Energie- und Umweltbereich kommen laufend neue Auflagen dazu. Macht dies Ihren Job nicht zusehends schwierig?

– Aus der Sicht des Betriebs sind Energieeinsparungen durchaus sinnvoll. Wir profitieren davon. Wenn ich die gleiche Leistung mit effizienteren Anlagen erreiche, sparen wir eine Menge an Energiekosten. Und die Umrüstung auf Fernwärme macht uns unabhängiger, und ich muss mir nicht dauernd den Kopf zerbrechen, wo ich künftig möglichst günstig Öl einkaufen könnte. Die Devise lautet, die längerfristigen Perspektiven im Auge zu haben. In Sachen Energie und Energiepreise ist in den nächsten 10 bis 20 Jahren weiter mit Veränderungen zu rechnen.

– Es wird aber kaum möglich sein, aus einem solchen Grossbetrieb mit all den Services ein Minergiegebäude zu machen.

– Nein, das wird wohl nicht möglich sein. Das Thema der Energieeffizienz und Optimierung nehmen wir aber sehr ernst. Denn es bringt uns auch Vorteile und einen Nutzen. Wir sind übrigens in einer Energiegruppe von einigen Zürcher Grosshotels zusammengeschlossen. Hier pflegen wir einen Gedankenaustausch und vertreten unsere Interessen gemeinsam. Zugleich haben wir uns verpflichtet, in den nächsten zehn Jahre jedes Jahr den Gesamtenergieverbrauch zu senken. Bis jetzt ist es uns gemeinsam gelungen, die Ziele auf diesem Weg zu erreichen. ●



***JÜRIG ZULLIGER**

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

FM-Manager oder Hauswart?

Viel wird über die einst gerühmte Wunderwaffe Facility-Management (FM) gesprochen und geschrieben, die zur Verringerung der Betriebskosten führen soll. Allerdings versteht nicht jeder das Gleiche darunter. Das zeigt das einfache Beispiel der Hauswartung.



ANGELO ZOPPET-BETSCHART* ●.....
MULTITALENT UND ALLROUNDER.
 Er ist Sozialarbeiter, Heizungstechniker, Chemie- und Düngerexperte und noch vieles mehr. Eigentlich ein Generalmanager. Doch die heutigen, modernen Hauswarte kämpfen immer noch gegen das Klischee vom mürrischen Mann im blauen Arbeitsgewand und dem Besen in der Hand. «Ein Hauswart muss eigentlich 20 Berufe können», sagt Bruno Schnider, der Leiter Technik, Wartung und Unterhalt der Kantonsschule Beromünster. Er ist eidg. diplomierter Hausmeister HFP und im Vorstand des Berufsverbandes ausgebildeter Hauswarte BAH.

Ein betriebsbedingter Stromausfall kann für ein Unternehmen teuer werden. Selbst KMU haben schon längst Fachleute, die dafür sorgen, dass so etwas nicht passiert. Sie heissen neudeutsch auch «Facility Manager». Übersetzt sind sie Kontrolleure und Überwacher von Einrichtungen und Anlagen. Ferner sind sie auch für den baulichen Unterhalt der Gebäude zuständig. Ihre Aufgabe ist also das technische, infrastrukturelle und kaufmännische Management von Immobilien und Betrieben. Facility- und Instandhaltungs-Management ist mehr als blosser Hauswartung. Immer komplexere Haustechnik, neue Materialien, umfang-

reichere Normen und oft praxisfremde Vorgaben sowie eine klare Trennung von Kern- und Supportprozessen verlangen nach spezifischem Wissen und Können.

FM IST VIELSCHICHTIG. «Facility Manager sind keine Edelhausmeister», bekräftigt Susanne Baumann, die Präsidentin des Berufsverbandes fmpro. Die heute erforderlichen Aufgaben eines Facility Managers nehmen stetig zu. Sie binden zudem Fachkräfte aus dem Unternehmen



» Wir unterstützen jeden Prüfungsteilnehmer mit einem Gutschein von 500 CHF.»

Bruno Schnider, Kassier/Mutationen BAH, Beromünster

und Betrieb in die immer grösseren und komplexeren Arbeiten mit ein. Und bei allem achten sie auf die gesetzlichen Bestimmungen, betrieblichen und sicherheitstechnischen Vorgaben und handeln nach den Grundsätzen Kostenminimierung und Kosteneffizienz. Wir sprachen zum Thema Hauswart und Bildung mit dem Präsidenten Paul Hegglin und Finanzchef Bruno

Schnider des Berufsverbandes ausgebildeter Hausmeister BAH.

– Auf dem Gebiet Gebäude- und Immobilienbewirtschaftung (FM & FS) gibt es nicht nur unzählige Firmen und Anbieter solcher Leistungen, sondern auch mehrere Fachverbände und Organisationen. Gibt es nicht etwas gar viele Verbände auf diesem eigentlich überschaubaren Berufs- und Fachgebiet?

–Paul Hegglin: So überschaubar, wie in der Frage formuliert, ist es nun doch nicht. Allpura ist die Organisation der Gebäudereiniger. Unser BAH und der Schweizerische Fachverband der Hauswarte (SFH) sind Hauswartverbände in den Bereichen Wohnen und öffentliche Hand. Und fmpro befasst sich mehrheitlich mit Spitälern, Heimen und der Industrie. Leider sind die Hauswirtschaftler auch bei fmpro angesiedelt. Die hätten wir auch gerne gehabt.

–Bruno Schnider: Meiner Ansicht nach gibt es eigentlich zu wenige, die sich voll und ganz für die echten Anliegen der Branche einsetzen. Viele Organisationen der Facilitybranche setzen zu stark auf Imagepflege und Prestige. Wir vom BAH pflegen auch wichtige Kontakte, sogar solche, die über die Branche hinausgehen. Unsere gut ausgebildeten und zertifizierten Mitglieder sind Immobilien- und Unterhaltsbewirtschaftler, Hausmeister – die einen Grossteil des technischen Gebäudemagements abdecken wie Gebäude-

unterhalt, Haustechnik, Umwelt- und Energietechnik, Umgebung und Gartenbau, Freizeit- und Sportanlagen sowie Betriebsführung und Administration.

–Dr. Thomas Roth, Abteilungsleiter der Höheren Fachschulen der BFF Bern, referierte unter dem Titel «Bildungslandschaft FM & Maintenance» und stellte dabei die geplante Neuausrichtung der Branche vor. Da war die Rede von Instandhaltungsleitern HFP, von Instandhaltungsfachleuten, von Leitern FM (HFP), von Betriebsleitern in Facility-Management (HF), von Hauswarten, von Gebäudereinigungsfachleuten, von Immobilienbewirtschaftlern, von

Technikern HF, von Gebäudereinigern HFP, von Leitern Management & Maintenance die Rede. Wie soll ein Aussenstehender bei so vielen verschiedenen Berufsbezeichnungen die Übersicht behalten?

–Paul Hegglin: Das stimmt leider. Natürlich haben alle vorgenannten Berufsbezeichnungen mit Liegenschaften-, Immobilien- und Gebäudebewirtschaftung zu tun. Und alle sind sogenannte Fachspezialisten.



» Pflichtbewusstsein, Eigenmotivation und Enthusiasmus machen einen guten Hausmeister aus.«

Paul Hegglin, Präsident BAH, Sarnen

In der Regel versteht der Reiniger nichts von Haus- und Gebäudetechnik, und umgekehrt gilt das gleiche. Die Hochschulabsolventen haben in der Regel wenig bis keinen Praxisbezug. Der Hauswart und Hausmeister ist zudem auch Generalist.

–Bruno Schnider: Aussenstehende oder auch Immobilienbesitzer müssen sich bei den zuständigen Stellen und Organisationen erkundigen, was nicht immer einfach ist. Bei dieser Frage ist der Gesetzgeber gefordert oder noch besser das Staatssekretariat für Bildung, Forschung und Innovation (SFBI) des Bundes. Oft haben wir auch die Aufgabe, die Leute aufzuklä-

ren und etwas Licht in den vorerwähnten Bildungs- und Berufsdschungel zu bringen.

–Im erwähnten Referat werden die bisherigen hauswirtschaftlichen Betriebsleiter zu Betriebsleitern in Facility-Management HF. Ist das gut und sinnvoll?

–Bruno Schnider: Nein, aus meiner Sicht ist das nicht gut. Denn hauswirtschaftliche Betriebsleiter sind hauptsächlich im Gebiet Hotellerie und in Objekten wie Spitälern und Heimen tätig. Und dort besonders in den Bereichen Verpflegung, Reinigung und Logistik. Zudem fehlt je nach Grund- und Vorwissen sowie Herkunft das erforderliche Know-how bezüglich des eigentlichen Gebäudeunterhalts, der Haustechnik und der Umgebung.

–Thomas Roth spricht von einer Neuausrichtung der Ausbildung und einer sanften Spezialisierung der Branche, die in den nächsten zwei Jahren einzuführen und umzusetzen sei. Was halten Sie davon?

–Paul Hegglin: Leider waren wir in das Projekt weder involviert noch miteingebunden. Natürlich kann es Sinn machen, sich weiter zu spezialisieren – nur sollte dies gut überlegt und mit allen Beteiligten abgesprochen sein.

–Bruno Schnider: Nein, wir waren weder beteiligt noch involviert. Und eben genau da liegt ein Teil des bereits erwähnten Problems. Für uns ist das eine Prestigefrage.

Bei gewissen FM-Leuten sind wir bis heute halt noch immer die einfachen Abfallbeseitiger.

–Mit welchen Konkurrenz-Verbänden klappt die Zusammenarbeit? Und mit welchen weniger gut?

–Paul Hegglin: Mit dem SFH und teils auch mit dem Schweizerischen Fachverband Betriebsunterhalt SFB bestehen gute partnerschaftliche Beziehungen. Mit dem fmpro haben wir praktisch keinen Kontakt. Das liegt aber nicht an uns, denn wir wurden in Bildungsfragen einfach übergangen und sozusagen links liegen gelassen. Meine persönliche Einschätzung ist, dass dort offenbar bis heute die Meinung vorherrscht, dass der Hauswart bald durch Spezialisten ersetzt wird.

–Bruno Schnider: Ehrlich gesagt arbeiten wir bis heute mit keinem Verband zusammen. Aber wir stehen miteinander in Kontakt. In der Trägerschaft der Hauswarte BP und Hausmeister HFP treffen wir uns zweimal jährlich für Gespräche und für die Ausrichtung von strategischen Zielen. Am nächsten liegt uns der Schweizerische Fachverband der Hauswarte SFH. Man spricht gemeinsam über einzelne Themen und Probleme unserer Branche. Oft kommt die Initiative allerdings von uns, also vom BAH. ●



***ANGELO ZOPPET-BETSCHART**

Der Autor ist Bauingenieur und Fachjournalist und lebt in Goldau.

ANZEIGE

Lucerne University of Applied Sciences and Arts

HOCHSCHULE LUZERN

Wirtschaft
Institut für Finanzdienstleistungen Zug
IFZ



FH Zentralschweiz

Master of Advanced Studies

MAS Immobilienmanagement

Start 12. Lehrgang: 7. September 2016

Info-Veranstaltung: 14. Juni 2016, 17:45 Uhr, Au Premier, Zürich

Intensiv-Weiterbildung

Real Estate Summer School

20. – 24. Juni 2016, IFZ, Zug

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

Sparsam und sicher kühlen

Für eine umweltschonende Klimatisierung sollten Kälteanlagen mit modernen Kältemitteln betrieben werden. Das Beispiel des Kunstmuseums Bern zeigt, wie die Weichen dafür bei einer Erneuerung der Kältetechnik rechtzeitig gestellt werden können.



Claudia Dähler, Leiterin Facility-Management Kunstmuseum Bern.



Konstante Temperatur und Luftfeuchtigkeit sind für die Renovation von Kunstwerken unverzichtbar (Bilder: Kunstmuseum Bern).

MISCHA CLASSEN*

NEUE KÄLTEMITTEL VERWENDEN. Es ist fast schon ein Naturgesetz: Meistens steigt die Klimakälteanlage im Hochsommer bei 35° Celsius aus. Da heisst es rasch reagieren, bevor die Benutzer des Gebäudes auf die Barrikaden gehen. Doch das kann technisch anspruchsvoll und vor allem auch sehr kostspielig sein. Darum ist eine vorausschauende Planung beim Ersatz von älteren Klimakälteanlagen ein wichtiger Aspekt einer betriebssicheren Klimatisierung. Denn, was viele nicht wissen: Ältere Klimakälteanlagen werden oft mit einem veraltetem Kältemittel betrieben. Diese dürfen bei einem Verlust durch ein Leck nicht mehr nachgefüllt werden, weil sie mit ihrem enormen Treibhausgaspotenzial klimaschädigend sind. Die Folge: Die Kälteanlage muss unverzüglich auf ein neues Kältemittel umgerüstet oder – wenn das nicht möglich ist – gänzlich ersetzt werden.

Hier setzt die Stiftung Klimaschutz und CO₂-Kompensation KliK mit dem Programm «Klimafreundliche Kälte» an, das 2015 ins Leben gerufen wurde und vom Bundesamt für Umwelt BAFU anerkannt ist. Das Programm fördert den vorzeitigen Ersatz von HFKW- und HFCKW-Anlagen durch Anlagen mit einem klimafreundlichen Kältemittel. Denn obwohl die Alternativen heute vorhanden sind, besteht ihnen gegenüber oft eine unbegründete Skepsis. Entsprechend werden bestehende Anlagen nur zögerlich ersetzt. Finan-

zielle Anreize können daher einen Beitrag leisten, dass klimafreundliche Anlagen rascher Verbreitung finden.

HÖCHSTE ANFORDERUNGEN ANS RAUMKLIMA.

Ein Beispiel dafür ist das Kunstmuseum Bern, das zu den ersten Organisationen gehört, die sich für das Förderprogramm qualifiziert haben. Museen stellen besonders hohe Anforderungen an die Verfügbarkeit eines ausgeglichenen Raumklimas. Schwanken Temperatur und relative Luftfeuchtigkeit, dann gefährdet die Raumluft die wertvollen Kunstwerke. Aus diesem Grund verfügt das Kunstmuseum Bern – wie alle kulturellen Institutionen mit Weltruf – über leistungsstarke Klimatisierungsanlagen. Sie konditionieren die Raumluft in den Ausstellungs- und Lageräumen konstant auf eine optimale Temperatur und Luftfeuchtigkeit, sodass die 50 000 Gemälde, Skulpturen, Handzeichnungen, Druckgrafiken, Fotografien, Videos und Filme gut erhalten bleiben.

ERSATZ ALTER KÄLTEMITTEL FRÜHZEITIG PLANEN.

Das Kunstmuseum Bern benötigt jährlich rund 1170 MWh Strom – davon entfallen 70% auf die Kälte- und Lüftungsanlagen. Damit ist das Kunstmuseum ein Grossverbraucher im Kanton Bern und gesetzlich entsprechend gefordert, Verbrauch und Energieeffizienz langfristig zu optimieren. «Eine energieeffiziente Klimatechnik steht darüber hinaus auch im Ein-

klang mit unserer Philosophie, bei der Bewahrung und Ausstellung von Kunst ein besonderes Augenmerk auf die Umweltverträglichkeit zu legen», sagt Claudia Dähler, Leiterin Facility-Management des Kunstmuseums Bern.

Das zeigte sich auch bei der Kälteanlage für die Klimatisierung, die aus dem Jahr 1998 stammte und mit einem Kältemittel betrieben wurde, das heute im Fall eines Kältemittelverlustes nicht mehr nachgefüllt werden darf. Aus diesem Grund konnte die unterbrechsfreie Konditionierung der Lager- und Ausstellungsräume nicht mehr sichergestellt werden. Vor diesem Hintergrund prüften die Verantwortlichen zuerst,

KEIN NEUBAU OHNE «LEISTUNGSGARANTIE KÄLTEANLAGE»

Zwei aktuelle Förderprogramme unterstützen Bauherren bei neuen Klima- und Kälteanlagen. Während das Programm «Klimafreundliche Kälte» der Stiftung KliK auf die Förderung von Kälteanlagen mit klimafreundlichen Kältemitteln ausgerichtet ist, zielt ProFrio auf energieeffiziente Neu- und Ersatzanlagen. Zudem fördert ProFrio auch die Optimierung von bestehenden Anlagen. Beide Förderprogramme setzen die «Leistungsgarantie Kälteanlagen» voraus, die vom Bundesamt für Energie BFE und vom Schweizerischen Verein für Kältetechnik SVK getragen wird.

Mit der Leistungsgarantie als Beilage zu jeder Offerte können Bauherren verschiedene Angebote für eine neue Klimakälteanlage vergleichen. Die Leistungsgarantie zeigt die Kosten der Anlage während der ganzen Lebensdauer auf und fordert unter anderem, dass die aktuellen und künftigen Bedürfnisse für die Klimakälte sorgfältig abgeklärt werden. Zudem muss die sinnvolle Nutzung der Abwärme geprüft sowie die Vor- und Nachteile der verschiedenen Kältemittel besprochen werden. Alle Informationen dazu finden sich unter www.oeffizientekaelte.ch.

ob die Betriebssicherheit der Anlage durch einen Austausch des Kältemittels (verbunden mit einer Renovation der bestehenden Anlage) verbessert werden kann.

STEIGENDEN UNTERHALTSKOSTEN ENTGEGEN WIRKEN. Die Abklärungen des Kälteplaners zeigten, dass eine solche Umrüstung mit einer unveränderten Nutzung der Kernkomponenten der Kälteanlage durchaus möglich gewesen wäre. Trotzdem entschieden sich die verantwortlichen Fachleute – nach der Prüfung der technischen und finanziellen Rahmenbedingungen – schlussendlich für einen vorzeitigen Ersatz der ganzen Kälteerzeugung durch eine neue Kälteanlage mit dem Kältemittel CO₂. Die Gründe dafür waren:

- Verbessern der Betriebssicherheit (Ausfallrisiko minimieren).

- Reduzieren der spürbar steigenden Unterhaltskosten bei der Kälteanlage in den letzten Jahren.
- Investitionsplanung (zusätzliche Erweiterung / Umbau des Museums ist ab 2018 vorgesehen).
- Und nicht zuletzt der Beitrag von 28 000 CHF des Programms «Klimafreundliche Kälte» der Stiftung KliK an den Ersatz.

Dazu Claudia Dähler: «Dass die Stiftung KliK den klimafreundlichen Ersatz der Kälteanlage finanziell unterstützt, hat uns den Entscheid für den Neubau wesentlich einfacher gemacht.»

BETRIEBSKOSTEN MARKANT SENKEN. Neben dem Entscheid für das umweltfreundliche Kältemittel CO₂ wurde im Zuge der Anlageerneuerung auch die Abwärme aus der

Kälteerzeugung noch intensiver genutzt. Damit und mit weiteren Verbesserungen bei Gebäudeklima und Lüftung können die Stromkosten für die Kälte um jährlich 7000 CHF gesenkt werden. Noch markanter ist die Kosteneinsparung von 50 000 CHF pro Jahr durch eine optimale Abwärmennutzung. Insgesamt konnte die Energieeffizienz der Klimatisierung um rund 40% verbessert werden. Weitere Informationen: www.kaelteanlagen.klik.ch. ●



***MISCHA CLASSEN**

Der Autor ist Leiter Methoden bei der Stiftung KliK und Verantwortlicher für das Programm «Klimafreundliche Kälte»

ANZEIGE

Anspruchsvolle Facilities & Professionelles Management

perfekt kombiniert

Werte langfristig erhalten und steigern.

Wir von der Hälq Facility Management AG optimieren Ihren Gebäudebetrieb. Die uns anvertrauten Dienstleistungen erfüllen wir mit Kompetenz, Sorgfalt und Transparenz. Sie profitieren von Kostensicherheit und einer gesteigerten Rendite.

Unsere vorausschauende Planung sichert bauliche und betriebliche Abläufe, sowie den fachkundigen Unterhalt von Anlagen und Mobilien. Individuellen Bedürfnissen begegnen wir mit fokussierten Lösungen. www.hfm.ch



BUILDING SERVICES GROUP

Genug von Kalkproblemen?

Mehr Infos
finden Sie im Video
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
info@kalkmaster.ch

Energieanreize setzen

Wie wirtschaftlich energetische Sanierungen von Gebäuden sind, ist eine der zentralen Fragen im Umfeld der Energiestrategie 2050. Denn Investoren wollen wissen, ob sich mit Energiemassnahmen auch eine angemessene Rendite erzielen lässt.



RUEDI MEIER* •

NEUE STUDIE ZUR WIRTSCHAFTLICHKEIT ENERGETISCHER SANIERUNGSMASSNAHMEN. Zur Klärung dieser Frage hat der Verein Energie-Cluster, der 2004 von Unternehmen, Hochschulen und der öffentlichen Hand gegründet wurde, im Auftrag des Bundesamts für Energie (BFE) die Studie «Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungsmassnahmen» verfasst*. Das Vorgehen und die Methodik der Studie werden auch im Tageskurs für Immobilien- und Finanzfachleute (siehe Box) anhand eines Mehrfamilienhauses dargestellt.

Grundlage dieser Studie waren detaillierte Modellrechnungen für Ein- und Mehrfamilienhäuser, in die beispielsweise Parameter wie Heizölpreise, Ölverbrauch vor der Sanierung, Stromkosten, Erträge durch Photovoltaik, Investitions- und Mietkosten einfließen. Berechnet wurden acht Sanierungsvarianten, von der einfachen Pinselrenovation bis zur Sanierung nach dem Minergie-P-Stan-

dard, inklusive dem Einbau einer Photovoltaikanlage.

Die Studie kam zum Ergebnis, dass Energiemassnahmen ohne Subventionen und Steuerabzüge kaum oder nur in geringem Ausmass rentabel sind. Je effizientere Energiemassnahmen eingesetzt werden, desto geringer sind oftmals die Renditen. Steigende Renditen sind vor allem dann zu erreichen, wenn die CO₂-Abgaben mit voller Rückerstattung erhöht und mit Photovoltaikanlagen produziert werden.

WIRTSCHAFTLICHKEIT VON ENERGIEMASSNAHMEN. Die Wirtschaftlichkeit von Energiemassnahmen wird vor allem von den Einflussfaktoren Kosten, Zinsen und Energiepreise beeinflusst, daneben spielen kantonale Subventionen, Förderbeiträge, Steuerabzüge und Überwälzungen auf die Mieter eine wichtige Rolle.

Entscheidend wird die Wirtschaftlichkeit von den Zinskosten beeinflusst: Tiefe Zinsen sind für energetische Massnah-

men an Gebäuden ein enormer Vorteil. Zudem sind für gute Renditen auch die Investitionskosten und Energiepreise relevant. Ferner ist es für einen Investor von Bedeutung, inwieweit er die Kosten für energetische Massnahmen auf die Mieterschaft überwälzen kann: Je geringer die Investitionskosten und je höher die Überwälzung, desto höher ist die zu erwartende Rendite. Höhere Kosten für Mieter lassen sich je nach Situation durch die Energieeinsparungen und die damit verbundenen tieferen Umweltbelastungen sowie auch den verbesserten Komfort rechtfertigen. Damit können auch teilweise externe Effekte sowohl für Investoren als auch Mieter eine Win-win-Situation schaffen.

INVESTOREN, BAUHERREN UND DIE ÖFFENTLICHE HAND. Wenn zunehmende Energieeffizienz zu fallenden Renditen führt, scheint es aus politischer und ökonomischer Sicht wenig sinnvoll, mit verschärften Anforderungen Sanierungen erzwingen zu wollen. Bessere Möglichkeiten zur Ausnutzung von Energiepotenzialen von Gebäuden bieten positive Anreize, zum Beispiel in Form von Steuerabzügen und Subventionen, aber auch Lenkungsabgaben, das heisst eine höhere CO₂-Abgabe mit Rückerstattung an die Bevölkerung und Wirtschaft. Weiter wäre es sinnvoll, ein grösseres Gewicht auf die Energieproduktion zu legen, da die Einsatzmöglichkeiten von Photovoltaikanlagen gestiegen und die Anschaffungskosten gesunken sind. Daraus folgt, dass Plusenergie-Gebäuden in Zukunft eine wachsende Bedeutung zukommt. •

*Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungsmassnahmen. Modellrechnungen für Ein- und Mehrfamilienhäuser. Autor: Ruedi Meier, Präsident energie-cluster.ch. Mitarbeit: Dr. Frank Kalvelage, Otto Hedinger, Johannes Höfler, Olivier Meile. BFE Teilprodukt 8100050-01.

TAGESKURS FÜR IMMOBILIEN- UND FINANZFACHLEUTE

«Bauen, Sanieren, Energie, Wirtschaftlichkeit» so lautet der Titel des Kurses, der am 8. Juni in Bern und am 1. September in Zürich stattfindet. Weitere Informationen unter energie-cluster.ch.

ANZEIGE

www.visualisierung.ch



***DR. RUEDI MEIER**

Der Autor ist Ökonom, Raumplaner (ETH Zürich) und Präsident von energie-cluster.ch.

Alte Bodenheizungen preisgünstig reinigen und sanieren

Bei älteren Bodenheizungen lässt die Heizleistung mit der Zeit aufgrund von Verschlämmung bis zu 30% nach. Wenn Sauerstoff konstant in die Heizung eindringt, kommt es zu Verschlämmung von Heizkreisen. Diese Verschlämmung und die Zersetzung von Fussbodenheizungen werden durch Korrosionsvorgänge an den Metallen in der Heizung hervorgerufen. Sobald das Heizungswasser eine erhöhte Leitfähigkeit aufweist und Sauerstoff in die Heizung eindringt, kommt es zur Korrosion, also zum Rosten der Heizung von innen. Das Eindringen von Sauerstoff in die Heizung ist nichts Aussergewöhnliches. Die Rostbildung fördert jedoch den Verschleiss der Kunststoffrohre in erheblichem Masse. Anstatt nun die Bodenheizung oder die Heizverteiler mit einem grossen Aufwand zu ersetzen, können die Heizrohre mit dem neuen «Microclean»-Verfahren einfach, sanft und kostengünstig von innen gereinigt und saniert werden. Kostspielige bauliche Massnahmen wie das Aufspitzen der Heizverteiler oder des Bodens entfallen.

Schonendes Reinigen ohne nennenswerten Druck. Das Beseitigen von Verschlämmungen in der Heizung erfordert Vorsicht. Man darf die alternden Heizschlangen nicht noch mit zu hohem Druck und einem Reinigungssystem zusätzlich belasten und dem Risiko eines Bruchs aussetzen. Ein einfaches Durchspülen der Heizung mit Leitungswasser kann zudem zum Verdichten der Verschlämmung führen. Das laminare Wasser entfernt beim Durchspülen Schmutz und Schlamm nur oberflächlich. Das «Microclean»-Verfahren hingegen reinigt die Heizschlangen schonend und ohne nennenswerten Druck.

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. Somit ist eine gründliche und sanfte Reinigung der Heizungsrohre gewährleistet.



Das «Microclean»- System reinigt effizient Bodenheizungsrohre.

Wasmacht«Microclean»-Systemeinzigartig? Es ist Airmax Swiss gelungen, ein preisgünstiges und effizientes Reinigungsverfahren zu entwickeln, das ohne bauliche Massnahmen an den Heizverteiler durchgeführt werden kann. Das «Microclean»-System kann einfach in der Heizung angeschlossen werden und überzeugt durch seine sanfte und sehr gründliche Reinigung der Heizrohre. Deshalb kann das Unternehmen auch wie bisher eine 20-Jahre-Garantie gewähren.

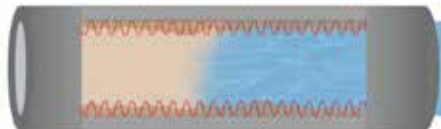
Was kostet die Anwendung? Weil bei diesem System keine baulichen Massnahmen zur Sanierung einer Bodenheizung erforderlich sind, kann das Verfahren sehr kostengünstig angewendet werden. Das Reinigen und Versiegeln der Bodenheizung in einem Haus mit fünf bis sechs Zimmern kann durch die Fachleute beispielsweise je nach Situation vor Ort ab rund 2000 Franken vorgenommen werden. Somit gehört das System zu den effizientesten und preisgünstigsten Verfahren im Markt. Unter www.airmaxswiss.ch ist eine Animation aufgeschaltet, in welcher interessierten Gebäudebesitzern das neue Verfahren «Microclean»-System eindrücklich erklärt wird.

Weitere Informationen

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



Nach langjährigem Betrieb lagern sich Schlamm und sonstige Schmutzpartikel in den Rohren ab.



Mittels einer Art Schallwellen wird jeder Heizkreis sanft gereinigt, bis er gänzlich sauber ist.



Dank der Systemspülung spart man Energiekosten und erreicht eine mollige Wärme in allen Räumen.



Um den Alterungsprozess der Heizungsrohre zu stoppen und bereits vorhandene Haarrisse...



... zu schliessen, werden die Heizungsrohre durch ein Versiegelungsverfahren von innen versiegelt.



Unter www.airmaxswiss.ch wird das neue Verfahren in einer Animation eindrücklich erklärt.

Wohnqualität dank Facility Service und Haustechnikreinigung

Eine Liegenschaft braucht kontinuierliche Pflege, der Unterhalt sollte konstant auf hohem Niveau gewährleistet sein, und gerade die Gebäudetechnik bedarf grosser Aufmerksamkeit. Ein professioneller Facility Service und eine makellose Haustechnikreinigung sorgen nicht nur für sichtbare Sauberkeit im und ums Gebäude sowie einen einwandfreien Betrieb der Anlagen. Langfristig wird damit auch der Wert der Liegenschaft bewahrt. Und die Aufenthalts- und Wohnqualität nachhaltig gesteigert.



Facility Service – für bestens gepflegte Liegenschaften. Ob bei Wohnüberbauungen, Einkaufszentren oder Geschäftshäusern: Sauberkeit hat vielfältige Auswirkungen. Sie vermittelt Bewohnern, Mitarbeitenden und Besuchern ein angenehmes Gefühl. Sie erhält den Wert einer Liegenschaft. Sie sorgt für den attraktiven Gesamteindruck. Mit der Reinigungscompetenz von Pronto dürfen sich Besitzer und Immobilienverwaltungen auf perfekte Sauberkeit der Anlagen verlassen. Das Leistungsangebot im Facility Service geht aber weit über die Reinigung hinaus.

Die Profis von Pronto pflegen die Liegenschaft, kümmern sich um technische Anlagen, bewirtschaften Parkplätze, pflegen Freiflächen sowie Spielplätze, übernehmen die Schneeräumung, überprüfen Störmeldungen. Bei Bedarf vertreten sie die Verwaltung, regeln Übernahme und Abgabe von Mieträumen, koordinieren Handwerker und Lieferanten. Und sind dank Pikettdienst jederzeit für die Kunden da. Für Eigentümer, Verwaltungen und Bewohner bedeutet dies weniger Aufwand – und die Gewissheit einer bestens betreuten Liegenschaft.

Haustechnikreinigung – für Komfort und Hygiene. Moderne Gebäudetechnikanlagen

werden immer effizienter und effektiver, zugleich aber auch komplexer. Ein Umstand, der nicht zuletzt bezüglich Reinigung und Unterhalt neue Anforderungen zur Folge hat. Wie wichtig Sauberkeit und Hygiene sind, zeigt sich zum Beispiel bei Komfortlüftungen. Diese haben sich längst als hochwertige Lösungen etabliert, um saubere Raumluft, effektive Wärmerückgewinnung und verbessertes Raumklima zu gewährleisten. In Minergie-Gebäuden gilt die Komfortlüftung als Standard und garantiert eine optimale Energiebilanz und hohen Wohnkomfort. Bei der Reinigung der innovativen Anlagen lohnt es sich, auf die Dienste von Fachleuten mit umfassender Erfahrung und vertieftem Know-how zu vertrauen. Gerade die Filtersysteme und das Leitungsnetz bedürfen einer spezialisierten Kompetenz. Bei Pronto dürfen sich sowohl Bewohner als auch Generalunternehmer und Eigentümer auf einen professionellen Service verlassen. Und profitieren von den Vorzügen einer einwandfrei sauberen und hygienischen Komfortlüftung.

Pronto – mehr als Reinigung. Gegründet 1958, hat sich Pronto im Verlauf der Jahrzehnte vom klassischen Reinigungsunternehmen zum serviceorientierten Komplettanbieter entwickelt. In den Bereichen

Spezial- und Unterhaltsreinigung, Facility Service, Schädlingsbekämpfung sowie Haustechnik-Reinigung sind rund 360 Mitarbeitende für Pronto tätig. Und setzen sich mit Leidenschaft für perfekte Resultate und zufriedene Kunden ein.

Übrigens: Wer sich über passende Methoden beraten lassen will, erhält bei Pronto eine erste Hygiene-Inspektion der Haustechnik-Anlagen im Wert von 250 Franken gratis.

Tel. +41 71 272 32 42
www.pronto-ag.ch

Weitere Informationen:

pronto
Wir verstehen mehr als Reinigung.

Pronto AG
St. Josefen-Strasse 30
9000 St. Gallen
Tel. +41 71 272 32 42
info@pronto-ag.ch, www.pronto-ag.ch

Klumpenrisiko vermeiden

Mitte April befasste sich die ERFA-Gruppe Nordwest Schweiz mit dem Problem von Laden- und Geschäftsmieten sowie mit den Auswirkungen des Onlinehandels auf Ladengeschäfte und Restaurants. Für Immobilienschätzer stellt sich die Frage, welche Erträge noch möglich sind.



DOROTHEE WIDMER*

BEISPIEL CLARASTRASSE. Benny Zeuggin, Geschäftsführer der Interessengemeinschaft Kleinbasel (IGK) referierte am Beispiel der Clarastrasse über die Situation von Ladengeschäften an sekundären Einkaufslagen, die vom Onlinehandel, dem starken Franken und dem Einkaufstourismus besonders betroffen sind. Kleinbasel, zu dem die Clarastrasse gehört, bildet eine Mischung von kaufkraftstarken und kaufkraftschwachen Quartieren, verfügt über vier Parkhäuser, breite Trottoirs und zahlreiche Allmendbewilligungen für Verkaufsstände und Werbematerial. Die Clarastrasse, eine der Hauptachsen, weist dennoch eine gewisse Tendenz der Verdödung auf. Ein Merkmal dafür ist eine «Angebots-Monokultur» – vor allem an Gastrobetrieben sowie mehreren Geschäften, die Billigtextilien anbieten. Genau diese Branche leidet unter dem Onlinehandel. Es fehlt eine Diversität des Angebots, welche die Strasse als Einkaufsstrasse attraktiv machen könnte. Neben solch objektiven Kriterien bestehen auch zum Teil schwer fassbare und deshalb auch schwer korrigierbare Komponenten. Gemeint ist hier vor allem der Ruf, den die Strasse sowohl bei Anbietern als auch bei der Kundschaft hat.

NEUE VERMIETUNGSMODELLE SIND NÖTIG. In der ERFA-Gruppe konnte nicht die Patentlösung für eine Attraktivitätssteigerung gefunden werden, sondern es wurden im Rahmen einer Auslegeordnung Stichworte zur Situationsanalyse und zu Massnahmen gesammelt, welche der aktuel-

ist zwar verwaltungstechnisch am einfachsten, aber die Aufteilung auf mehrere kleinere Flächen gibt anderen Anbietern eine Chance und vermindert zugleich das Klumpenrisiko für die Liegenschaftsbesitzer. Dabei ist es wichtig, den Mittelweg

» Der wichtigste Punkt wäre eine neue Kreativität seitens der Liegenschaftsbesitzer und die Bereitschaft, sich mit neuen Konzepten auseinanderzusetzen.«

len Negativentwicklung entgegenwirken können. Dabei wurden folgende Punkte herausgearbeitet:

- Der wichtigste Punkt wäre eine neue Kreativität seitens der Liegenschaftsbesitzer und die Bereitschaft, sich mit neuen Konzepten auseinanderzusetzen, wie zum Beispiel mit dem Shop-in-Shop-Konzept, dem Markthallenprinzip, einer Ansiedlung von Start-ups oder Pop-up-Stores.
- Dazu braucht es neue Vermietungsmodelle. Eine einzige grosse Fläche

zu finden: Zu grosse Flächen stellen ein Vermietungsrisiko dar, und die Aufsplittung in zu kleine Einheiten kann durch ihren jahrmarktähnlichen Charakter deklassierend wirken.

- Daraus ergibt sich die Frage, wie man Liegenschaftsbesitzer überzeugen kann, dass es sinnvoll ist, funktionierende Betriebe auf kleineren Flächen, aber dafür mit einer längerfristigen Perspektive durch etwas weniger Ertrag zu erkaufen.

- Die aktuellen staatlichen Betriebs- und Sicherheitsbestimmungen fördern solche Überlegungen nicht.
- Eine besondere Problematik ergibt sich aus der Tatsache, dass viele institutionelle Anleger solche Objekte in ihrem Portfolio haben. Sie haben häufig wenig Interesse daran, mit mehreren Geschäften zu arbeiten, und können es sich aufgrund der Portfoliogrößen und der langfristigen Mietverträge leisten, Räumlichkeiten leer stehen zu lassen. Damit werden wichtige Chancen vertan: Chancen einerseits für die Eigentümer, die sonst leer stehenden Flächen für Zwischennutzungen freizugeben und einen gewissen Ertrag zu generieren, und Chancen andererseits

z. B. für Start-ups in einer Anfangsphase günstigen Raum zur Verfügung zu haben. Ausserdem sind Zwischennutzungen manchmal der Start in die «Sesshaftigkeit».

CHANCE FÜR STADTENTWICKLUNG. Im Hinblick auf eine neue Stadtentwicklung wird die Chance vergeben, eine Strasse oder ein Quartier durch ein vielfältiges Angebot attraktiv zu machen. Für Schätzer, welche Marktwertannahmen formulieren müssen, stellt sich jeweils die Frage, welche Mieten unter welchen Voraussetzungen erzielt werden können. In diesem Kontext wird darauf verwiesen, dass die Miete in der Regel 10 bis 12% der Gesamtkosten eines Ladens ausmachen. Viel wesent-

licher sind jedoch die Personalkosten. Um die skizzierten Entwicklungen zu fördern, bräuchte es eine Schaltstelle in der Stadtentwicklungsbehörde, die beispielsweise im Bereich der Zwischennutzungen vermittelnd und koordinierend tätig ist. Notwendig ist jedoch auch eine aktive KMU-Lobby mit Lokalbezug wie in Basel zum Beispiel die Interessengemeinschaft Kleinbasel (IGK) oder auch die Interessengemeinschaft Gundeli (IGG). ●



***DOROTHEE WIDMER**
Die Autorin arbeitet für Hecht Immo Consult in Basel.

ANZEIGE



Beherrschen Sie die ganze Immobilien-Klaviatur.

MAS Real Estate Management

Dieses Masterstudium deckt alle relevanten Fragen rund um Immobilien ab.

Direkt beim HB Zürich.
fh-hwz.ch/masrem

HWZ

Die Hochschule für Wirtschaft
in Zürich

Jeder ist ein Sieger

Die Nachfrage nach qualifiziertem Personal in der Immobilienwirtschaft bleibt hoch. Auch dieses Jahr konnte die BP Immobilienbewirtschaftung wieder einen Rekord verbuchen – insgesamt haben 460 Kandidaten teilgenommen.



Die Teilnehmer hören gespannt der Begrüßungsrede des PK-Präsidenten Hanspeter Burkhalter zu.



Die Rangkandidatinnen (von links nach rechts) Martina Lusti, Larissa Läderach, Olivia Dominique Dottore und PK-Präsident Hanspeter Burkhalter.

DANIEL SANDMEIER* •
NACHFRAGE BLEIBT HOCH. Die insgesamt 460 Prüfungskandidaten verteilen sich wie folgt auf die drei Sprachregionen in der Schweiz: Aus der Deutschschweiz haben 377 Teilnehmer (Durchführungsorte Winterthur und Kloten), aus der Roman- die 68 Teilnehmer (Durchführungsort Lausanne) und aus dem Tessin 15 Teilnehmer (Durchführungsort Ceneri) teilgenommen. Die Bestehensquote hat sich wiederum leicht verbessert und beträgt dieses Jahr 71,1% (Vorjahr: 68,9%).

In Ziffern dargestellt, bedeutet dies, dass 327 Kandidaten die Prüfung bestanden haben: 215 Frauen und 112 Männer. Die Majorität der Teilnehmer widerspiegelt sich somit auch in der Durchkommensquote.

Als Konstante erwies sich der Durchschnitt der Schlussnote, der sich wiederum bei 4,2 einpendelte, ähnlich wie im Vorjahr.

Auch dieses Jahr wurde die Prüfungsfeier, aufgrund der positiven Rückmeldungen aus dem letzten Jahr, wieder in der Trafohalle Baden durchgeführt. Rund 540 Personen aus der Deutschschweiz (Absolventen, Familienmitglieder und Bekannte) haben am Festakt teilgenommen. Neben dem schön eingerichteten Saal verlieh die ebenfalls sehr

positive Stimmung der erfolgreichen Absolventen der Feier ein festliches Ambiente.

SOZIALKOMPETENZ WIRD IMMER WICHTIGER.

An einer Prüfungsfeier darf natürlich die entsprechende Begrüßungsrede nicht fehlen. In seiner Funktion als Prüfungskommissionspräsident hielt Hanspeter Burkhalter die Rede. Er beglückwünschte die Examinanden zu ihrem Erfolg. Im

„Auf dem Weg durchs Leben kann man den Wind nicht immer im Rücken haben.“

HANSPETER BURKHALTER

gleichen Atemzug erwähnte er, dass es ihn freue, heute so viele entspannte und glückliche Gesichter zu sehen. Augenzwinkernd fügte er hinzu, dass dies während den Prüfungen nicht immer so war.

In seiner Rede wies er die Absolventen daraufhin, dass sie auf ihre Leistung stolz sein dürften und sich mit dem Ab-

schluss das Rüstzeug für eine erfolgreiche Tätigkeit in der Bewirtschaftung angeeignet hätten. Ergänzend erwähnte er jedoch auch, dass die Fachkompetenz das eine wäre und die Sozialkompetenz das andere. Vor allem hinsichtlich der Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum spiele die Sozialkompetenz eine immer wichtigere Rolle. In diesem Zusammenhang betonte er, dass eine stetige Weiterbildung eine wichtige Er-

folgskomponente wäre. Abschliessend musste er sich jedoch eingestehen, dass man trotz vieler positiver Vorzeichen im Berufsleben nicht immer den Wind im Rücken haben könne.

KUGELSCHREIBER UND GUTSCHEIN ALS BELOHNUNG.

Als krönender Höhepunkt einer Prüfungsfeier darf sicher die Übergabe der Notenausweise bezeichnet werden. Hanspeter Burkhalter hob bei dieser Gelegenheit hervor, dass sich alle erfolgreichen Prüfungsabsolventen als Sieger betrachten dürften, es aber wie jedes Jahr Spitzenabschlüsse gäbe, die die Prüfungskommission speziell auszeichnen möchte. Drei junge Frauen be-

legten die vordersten Ränge. Dafür wurden aber nur zwei Podestplätze benötigt:

- Olivia Dominique Dottore, Note 5,3
- Larissa Läderach, Note 5,1
- Martina Lusti, Note 5,1

Die Prüfungskommission honoriert die besonderen Leistungen jeweils mit einem gravierten Kugelschreiber sowie einem Gutschein. Hanspeter Burkhalter übergab den drei Damen die Geschenke und gratulierte ihnen zum sehr guten Abschluss. Nach der Übergabe der Notenausweise konnten die Absolventen mit ihren Begleitpersonen während eines grosszügigen Apéro riche den Abend gemütlich ausklingen lassen.

Der Präsident erwähnt auch, dass die Prüfungsfeier sicher der festliche Ab-

schluss einer erfolgreichen Prüfung ist, sowohl für und Absolventen als auch für die Prüfungskommission. Schlussendlich ist die Abschlussfeier jedoch der kleinste Teil in einem Prüfungsablauf.

Neben dem Erstellen der Aufgaben sowie dem Durchführen der mündlichen und schriftlichen Prüfungen sind die Korrekturen der schriftlichen Prüfungen sicher einer der Schwerpunkte in einem Prüfungsablauf. All diese Aufgaben können nur mit einer motivierten und gut strukturierten Prüfungskommission sowie mit einem engagierten und grossen Expertenstamm durchgeführt werden. Für die Bewältigung aller erwähnten Aufgaben standen über 400 Experten im Einsatz.

Hanspeter Burkhalter bedankte sich nochmals bei seinen Prüfungskommissionsmitgliedern, bei den Oberexperten sowie bei allen Experten für den grossartigen Einsatz – ohne deren Engagement und sprichwörtliches Herzblut wäre die Durchführung des Anlasses in dieser Dimension nicht möglich gewesen. ●



DANIEL SANDMEIER

Der Autor ist Prüfungssekretär bei der SFPKIW.

ANZEIGE

Soforthilfe bei Wasserschäden



Pikett
24h
044 744 71 71

Vogelastrasse 40, 8953 Dietikon
Telefon 044 744 71 71
Neue Website: www.roth-kippe.ch



roth-kippe ag

alles trocken

Seminare und Tagungen der SVIT Swiss Real Estate School



SEMINARREIHE KURSZYKLUS FÜR BEWIRTSCHAFTUNGSPROFIS JUNI – OKTOBER 2016

INHALT

Der Bewirtschafter ist die erste Ansprechperson für Eigentümer und Mieter und muss darum mit seinem Wissen immer auf dem aktuellen Stand sein. Dieses Seminar ist wegen dieses Anspruchs entstanden. Die Themen werden aktuell und anhand von Fallbeispielen behandelt. Die Abende sollen neben dem fachlichen Input auch dem intensiven Meinungs- und Erfahrungsaustausch dienen.

PROGRAMM

- Mi, 22. Juni 2016: Schadensbilder und deren Sanierung
- Do, 8. September 2016: Aktuelles aus dem Mietrecht und der Bewirtschaftung
- Do, 22. September 2016: Sanierung von Mietliegenschaften aus Bewirtschaftersicht
- Mi, 5. Oktober 2016: Vermarktung und Marktmiete

ZIELPUBLIKUM

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

VERANSTALTUNGSORT UND -ZEIT

Schulungsräume der SVIT Swiss Real Estate School AG Carbahaus, Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich
17.30 bis 20.30 Uhr

TEILNAHMEGEBÜHR

1750 CHF (SVIT-Mitglieder), 2000 CHF (übrige Teilnehmende) inkl. MWST. Inbegriffen sind Seminarunterlagen, Sandwich mit Getränk an den Kursabenden. Die Buchung von Einzeltagen ist zum Preis von 348 CHF (SVIT-Mitglieder), 398 CHF (übrige Teilnehmende) inkl. MWST möglich.

WEITERE INFORMATIONEN UND ANMELDUNG

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

SEMINAR MIETRECHT: BEST PRACTICE 05.07.2016

INHALT

Neue Entscheide und Tendenzen im Gerichtswesen bilden die Schwerpunkte dieses Seminars. Auf eine abwechslungsreiche Weise erfahren Sie von den beiden versierten Mietrechtlern praktische Tipps zum Umgang mit Mietern in Ihren Wohn- und Geschäftshäusern.

PROGRAMM

- Neues zur Sanierungskündigung
- Neues zum Thema Mieterstreckung
- Neues zur Mietzinsherabsetzung bei Baulärm
- Mehrere Personen als Mieter.

ZIELPUBLIKUM

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

REFERENT

- Hans Bättig, Fürsprecher, Krneta Gurtner, Bern
- Dr. Beat Rohrer, Rechtsanwalt, Rohrer Müller Partner Rechtsanwälte, Zürich

VERANSTALTUNGSORT UND -ZEIT

Renaissance Zürich Tower Hotel
8005 Zürich
08.30 bis 16.30 Uhr

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

Kurszyklus für Bewirtschaftungsprofis
Juni bis Oktober 2016

Mietrecht: Best Practice
05.07.2016

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

Anmeldeformular

Seminare und Tagungen



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



neu



Digital Real Estate

Bedeutung und Potenziale
der Digitalisierung für die Akteure
der Immobilienwirtschaft

Dr. Peter Staub, Manuela Stucki, Andrea Wettstein

Welchen Einfluss hat die Digitalisierung auf die Immobilienwirtschaft, meine Stelle und mein Unternehmen? – Diese Frage beschäftigt derzeit alle Entscheidungsträger. In der vorliegenden Studie werden Trends und Auswirkungen eingehend analysiert. Eine Pflichtlektüre für Unternehmer, Kader und Aufsteiger.

SVIT Verlag AG, Zürich
Juni 2016
ISBN 978-3-9523544-7-6
156 Seiten, A4 broschiert
86 CHF (inkl. MWST,
zzgl. Versandkosten)

Bestellung: verlag@svit.ch | www.svit.ch/publikationen

ALL-IN

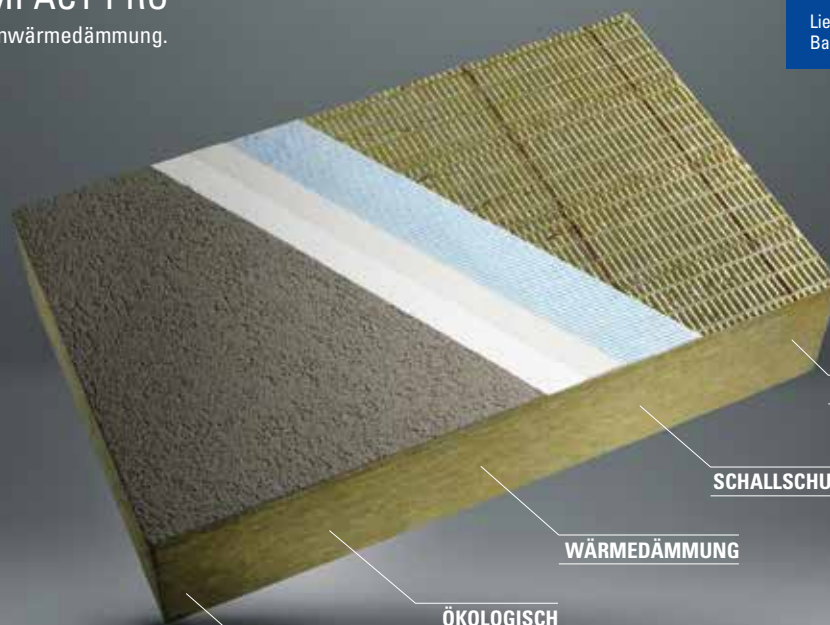
FLUMROC COMPACT PRO

Für die Verputzte Aussenwärmedämmung.

«ALL-IN» Jetzt mit
BONUS

Für die Flumroc-Dämmplatte
COMPACT PRO.

Liegenschaftseigentümer und
Bauherrschaften profitieren direkt.



BRANDSCHUTZ

SCHALLSCHUTZ

WÄRMEDÄMMUNG

ÖKOLOGISCH

FORMSTABIL



www.flumroc.ch/allin



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 unter den Regionen ersichtlich. Nähere Informationen und Anmeldung bei den regionalen Lehrgangseleitungen in den SVIT-Mitgliederorganisationen (siehe nächste Seite).

☉ SACHBEARBEITERKURSE

BEWIRTSCHAFTUNGS-ASSISTENT/IN FÜR MIETLIEGENSCHAFTEN 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 Bern

17.10.2016 – 28.01.2017
Montag, 18.00 – 20.30 Uhr
Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT Ostschweiz

Ab 18.08.2016
Dienstag und Donnerstag,
18.00 – 20.30 Uhr
KBZ St. Gallen

SVIT Solothurn

16.08.2016 – 24.01.2017
21.02.2017 – 27.06.2017
Dienstag, 18.00 – 21.15 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Solothurn

SVIT Ticino

Primavera 2017
Lunedì, ore 18.00 – 21.15
Lugano-Breganzona

SVIT Zürich

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

19.09.2016 – 09.12.2016
Freitag, 09.00 – 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

März 2017
Montag, 17.45 – 21.00 Uhr
Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT Ostschweiz

Ab 14.01.2017
Samstag, 08.30 – 11.45 Uhr
KBZ St. Gallen

SVIT Ticino

da Ottobre 2016
Martedì, ore 18.00 – 21.15
Primavera 2017
Martedì, ore 18.00 – 21.15
Lugano-Breganzona

SVIT Zürich

22.08.2016 – 07.11.2016
Montag, 18.00 – 20.45 Uhr und
Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr
Zürich-Oerlikon

BEWIRTSCHAFTUNGS-ASSISTENT/IN STOCKWERKEIGENTUM 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

13.10.2016 – 08.12.2016
Donnerstag, 18.00 – 20.30 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

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

LIEGENSCHAFTSBUCHHALTUNGSASSISTENT/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 1: 16.08.2016 – 25.10.2016
Modul 2: 01.11.2016 – 13.12.2016
Dienstag, 17.30 – 20.00 Uhr
Feusi Bildungszentrum, Bern

SVIT Zürich

Modul 1: 20.09.2016 – 29.11.2016
Dienstag, 18.00 – 20.45 Uhr

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 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

31.08.2016 – 05.10.2016
Examen: 02.11.2016
A 5 minutes de la gare de Lausanne

☉ SRES BILDUNGSZENTRUM

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

SACHBEARBEITERKURSE SVIT

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

LEHRGANG BUCHHALTUNGS-SPEZIALIST SVIT

LEHRGÄNGE FACHAUSWEISE

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

LEHRGANG IMMOBILIENTREUHAND

MASTER OF ADVANCED STUDIES IN REAL ESTATE MANAGEMENT

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

weitere Informationen:

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

Für die Romandie

(Lehrgänge in französischer Sprache)
SVIT Swiss Real Estate School SA
Avenue Mon-Repos 14, 1005 Lausanne
T 021 331 20 90

karin.joergensen@svit-school.ch
(Prüfungen in französischer Sprache)
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 LEHRGANGSLEITUNGEN IN DEN SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

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



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 Lehrgangsbildung: Hans-Jörg Berger, Sekretariat: Marlies Candrian SVIT Graubünden Bahnhofstrasse 8, 7001 Chur T 081 257 00 05, F 081 257 00 01 svit-graubuenden@svit.ch

REGION ROMANDIE

Lehrgänge und Prüfungen in französischer Sprache: SVIT Swiss Real Estate School SA Avenue Mon-Repos 14 1005 Lausanne T 021 331 20 90 karin.joergensen@svit-school.ch

REGION SOLOTHURN

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

REGIONE TICINO

Regionale Lehrgangsbildung/Direzione regionale dei corsi: Segretariato SVIT Ticino Laura Panzeri Cometta Corso S. Gottardo 89, 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 Puls 5 Giessereistrasse 18 8005 Zürich Tel. 044 434 78 98 info@svit-sres.ch

REGION ZÜRICH

Zuständig für Interessenten aus den Kantonen GL, SH, SZ (nur March und Höfe) sowie ZH: SVIT Swiss Real Estate School c/o SVIT Zürich, Siewerdstrasse 8, 8050 Zürich, T 044 200 37 80, F 044 200 37 99, svit-zuerich@svit.ch

OKGT ORGANISATION KAUFMÄNNISCHE GRUNDBILDUNG TREUHAND/IMMOBILIEN

Geschäftsstelle Josefstrasse 53, 8005 Zürich Tel. 043 333 36 65, Fax. 043 333 36 67 info@okgt.ch, www.okgt.ch

BRANCHENKUNDE TREUHAND- UND IMMOBILIENTREUHAND FÜR KV-LERNENDE

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

ANZEIGE

DIE GRAFFITISCHUTZ-SPEZIALISTEN

www.desax.ch

NEU

DESAX AG

Ernetschwilerstr. 25
8737 Gommiswald
T 055 285 30 85

DESAX AG

Felsenaustrasse 17
3004 Bern
T 031 552 04 55

DESAX AG

Ch. Mont-de-Faux 2
1023 Crissier
T 021 635 95 55

Graffitienschutz
Betonschutz
Desax Betonkosmetik
Betongestaltung
Betonreinigung





**Kanton Zürich
Baudirektion
Immobilienamt**

Mitarbeiter/-in RFI 80%

Der Stab Raum, Flächen, Immobilien RFI ist eine strategische Koordinationsstelle. Sie prüft die Vereinbarkeit von Hochbauvorhaben mit den Immobiliengrundlagen. Dazu gehören die strategischen Planungen der Direktionen, die langfristige Finanzbedarfsplanung und die Flächen- und Baulandstrategie des Kantons.

Sie verfügen über einen **Hochschulabschluss** im Bereich der **Immobilienökonomie** und idealerweise eine Zusatzqualifikation im Bereich **Raumplanung**. Zu Ihren Aufgaben gehören die Mitarbeit beim Nachführen immobilienrelevanter Querschnittsstrategien der Baudirektion, die Beurteilung von Investitionsvorhaben und Führungsaufgaben in Projekten der Stabstelle. Sie sind eine kommunikative Persönlichkeit, die fähig ist, komplexe Fragestellungen aus immobilienökonomischer sowie raumplanerischer Sicht zu analysieren, verständlich darzustellen und tragfähige Lösungen zu entwickeln. Sie vernetzen sich leicht mit Schlüsselpersonen im Kanton.

Wenn Sie sich gemeinsam mit uns bei der Baudirektion engagieren, prägen Sie das Gesicht des Kantons Zürich mit. Dabei können wir Ihnen ein spannendes Umfeld anbieten – und das 2 Minuten vom Hauptbahnhof entfernt.

Thomas Maurer ist Amtschef und ist für Ihre Fragen da: 043 259 22 01. Wir freuen uns auf Ihre Online-Bewerbung unter www.zh.ch/jobs.

Ihr neues Umfeld: www.immobilienamt.zh.ch.

ASSOFIDE SA

Sucht per sofort oder nach Vereinbarung

Teamleiterin/Teamleiter Immobilienverwaltung

Wir erwarten fachlich:

- Erfahrung in Immobilienbranche
- oder juristischem Bereich
- oder Hochschulabschluss in Betriebswirtschaft
- oder mit Fachausweis für Eidg. Immobilienbewirtschafter, SVIT
- Computerkenntnisse der Programme Word, Excel, Access, Outlook
- stilsicheres Deutsch, Italienisch und Französisch in Wort und Schrift, sowie Englisch-Kenntnisse

persönlich:

- kommunikativ, gute Umgangsformen
- fähig ein Team zu führen (8-12 Mitarbeiter)
- gewohnt an präzise und zuverlässige Arbeitsweise
- Geschick in Verhandlungsführung

Wir bieten:

- dynamisches gut strukturiertes Unternehmen
- einen modernen Arbeitsplatz mit neuester technischer Ausrüstung
- angenehmes Arbeitsklima
- interessanter Lohn mit evtl. Beteiligungen

Fühlen Sie sich angesprochen? Gerne erwarten wir Ihre schriftliche Bewerbung mit Lebenslauf und Foto.

Assofide SA
z.H. Herrn Giancarlo Cotti
CP 144
6601 Locarno

ASSOFIDE SA CH-Locarno Tel. 091 752 17 52 info@assofide.ch

IMMOBILIEN VERKAUFEN, VERMIETEN UND SCHÄTZEN

Wir sind im Zürcher Oberland tätig und befassen uns mit der Realisierung und Vermarktung von Wohn- und Geschäftsliegenschaften, sowohl im kleinen als auch im grösseren Rahmen.

Zur Ergänzung unseres Teams suchen wir eine jüngere, dynamische Persönlichkeit, die gesamtheitlich denkt, flexibel handelt, belastbar ist und als

IMMOBILIEN-KAUFMANN/KAUFFRAU (100 %)

die anspruchsvollen Aufgaben zielstrebig anzupacken weiss. Ihre Tätigkeitsbereiche sind insbesondere im Verkauf und der Erstvermietung von Liegenschaften, Begründung von StWE, Vertragswesen, Bewertungen und Beratungen.

Wenn es Sie reizt, in dieses vielfältige Arbeitsspektrum einzusteigen, sollten wir uns kennenlernen. Die geeignete Person verfügt über:

- eine kaufmännische, notarielle oder baugewerbliche Ausbildung und einige Jahre Praxis im Bereich Immobilientreuhand.
- vorzugsweise die abgeschlossene Weiterbildung als Vermarkter oder Schätzer mit eidg. Fachausweis, ev. als dipl. Immobilientreuhänder/in.
- die Fähigkeit zur Selbstmotivation, Teamfähigkeit, Kontaktfreudigkeit und Verhandlungsgeschick im Umgang mit Kunden.

Wir bieten qualifizierten Bewerber/innen zeitgemässe Arbeitsbedingungen in einem aufgestellten Team. Fühlen Sie sich angesprochen? Dann senden Sie uns Ihre vollständige Bewerbung mit Foto zu Händen von Herr Guido Brühwiler.

NOVA

NOVA Bautreuhand AG / Industriestrasse 37/8625 Gossau ZH
Telefon 043 833 70 50 / www.nova-ag.ch / info@nova-ag.ch





IMMOBILIEN-TREUHÄNDER/IN

80 - 100% / BERN



Spannende Arbeit jeden Tag

Sie erarbeiten Strategien und Konzepte für einen der grössten Immobilienbesitzer der Schweiz.

Ihre Aufgaben

- Analysieren und methodisch aufbereiten von komplexen kaufmännischen und betriebswirtschaftlichen Themen.
- Definieren und führen als verantwortliche Person die kaufmännischen Prozesse.
- Führen Immobilienprojekte auf operativer und strategischer Ebene.
- Unterstützen die Linienverantwortlichen in sachen- und obligationenrechtlichen Fragen.

Ihre Kompetenzen

- Höhere Fachhochschulausbildung im Bereich Immobilien.
- Betriebswirtschaftliche Weiterbildung im Immobilienmanagement.
- Vertiefte Methodenkompetenz und analytisches Denken.
- Hohe Fachkompetenz im Miet-, Pacht- und Sachenrecht.
- Sehr gute Sprachkenntnisse in Wort und Schrift in einer zweiten Amtssprache.

armasuisse ist das Kompetenzzentrum des Bundes für die Beschaffung von komplexen und sicherheitsrelevanten Systemen und Gütern sowie für das Technologie- und Immobilienmanagement.

armasuisse Immobilien ist als Eigentümervertreter für das Management eines breit gefächerten Portfolios von rund 24'000 Hektaren Land sowie 13'500 Gebäude und Anlagen zuständig und bietet nachhaltige Gesamtlösungen über den Lebensweg aus einer Hand an.

Die Bundesverwaltung achtet die unterschiedlichen Biografien ihrer Mitarbeitenden und schätzt deren Vielfalt. Gleichbehandlung geniesst höchste Priorität.

Da die französische und italienische Sprachgemeinschaft in unserer Verwaltungseinheit untervertreten ist, freuen wir uns über Bewerbungen von Personen dieser Sprachgemeinschaften.

Onlinebewerbung unter www.stelle.admin.ch, Ref. Code 28133

Für weitere Auskünfte wenden Sie sich bitte an:
Herrn Roland Schläppi
Leiter Fachbereich FM Schweiz
Tel. +41 58 464 24 28

Weitere interessante Stellenangebote der Bundesverwaltung finden Sie unter www.stelle.admin.ch

Hochmotiviertes Top-Team mit Fachkompetenz und langjähriger Erfahrung in der Immobilienvermarktung und Akquisition ist bereit für neue Aufgaben.

Kontakt: immobilia2016@gmx.ch



Fachspezialist Landerwerb (w/m)

im Kanton Tessin

Die AlpTransit Gotthard AG ist Bauherr der beiden Eisenbahn-Basistunnel am Gotthard und Ceneri. In den nächsten vier Jahren erfolgt der Ausbau des Ceneri-Basistunnels. Wir suchen eine im Immobilienbereich erfahrene Persönlichkeit mit hoher Fach- und Sozialkompetenz. Für Sie die Chance, in diesem einmaligen Jahrhundertprojekt bis zum erfolgreichen Abschluss mitzuwirken.

Ihre Aufgaben

Sie bearbeiten den Land- und Rechtserwerb im Kanton Tessin. Nicht mehr benötigte Grundstücke werden parzelliert und verkauft, vorübergehend beanspruchte Flächen rekultiviert und an die Grundeigentümer zurückgegeben sowie Dienstbarkeiten vertraglich geregelt. Sie erstellen enteignungsrechtliche Vergleiche, prüfen notarielle Verträge und sind für die Nachführung der Grundstückdaten verantwortlich. Als Ansprechperson und Verhandlungspartner für Grundeigentümer und Behörden sowie deren Rechtsvertreter setzen Sie sich für einvernehmliche und faire Lösungen ein.

Ihr Profil

Wir erwarten eine kaufmännische Grundausbildung mit Weiterbildung im Immobiliarsachenrecht. Sie besitzen zudem ausgewiesene Berufserfahrung im Grundbuch-, Miet- und Pachtrecht, bäuerlichen Bodenrecht sowie im Planungs- und Baurecht. Notariats- und Grundbucheinfahrung runden Ihr Profil ab. Sie sind eine unternehmerisch handelnde und integre Persönlichkeit mit gewinnendem Auftreten und verfügen über ausgeprägtes Verhandlungsgeschick und Durchsetzungsvermögen. Sprachliche Gewandtheit, italienische Muttersprache mit sehr guten mündlichen Deutschkenntnissen sind erforderlich.

Ihre Zukunft

Eine solide Einarbeitung in die abwechslungsreichen Aufgaben, attraktive Arbeitsbedingungen sowie ein modern eingerichteter Arbeitsplatz beim Bahnhof Bellinzona erwarten Sie. Wir unterstützen gezielte Weiterbildung.

Auf Ihre Bewerbung freut sich:

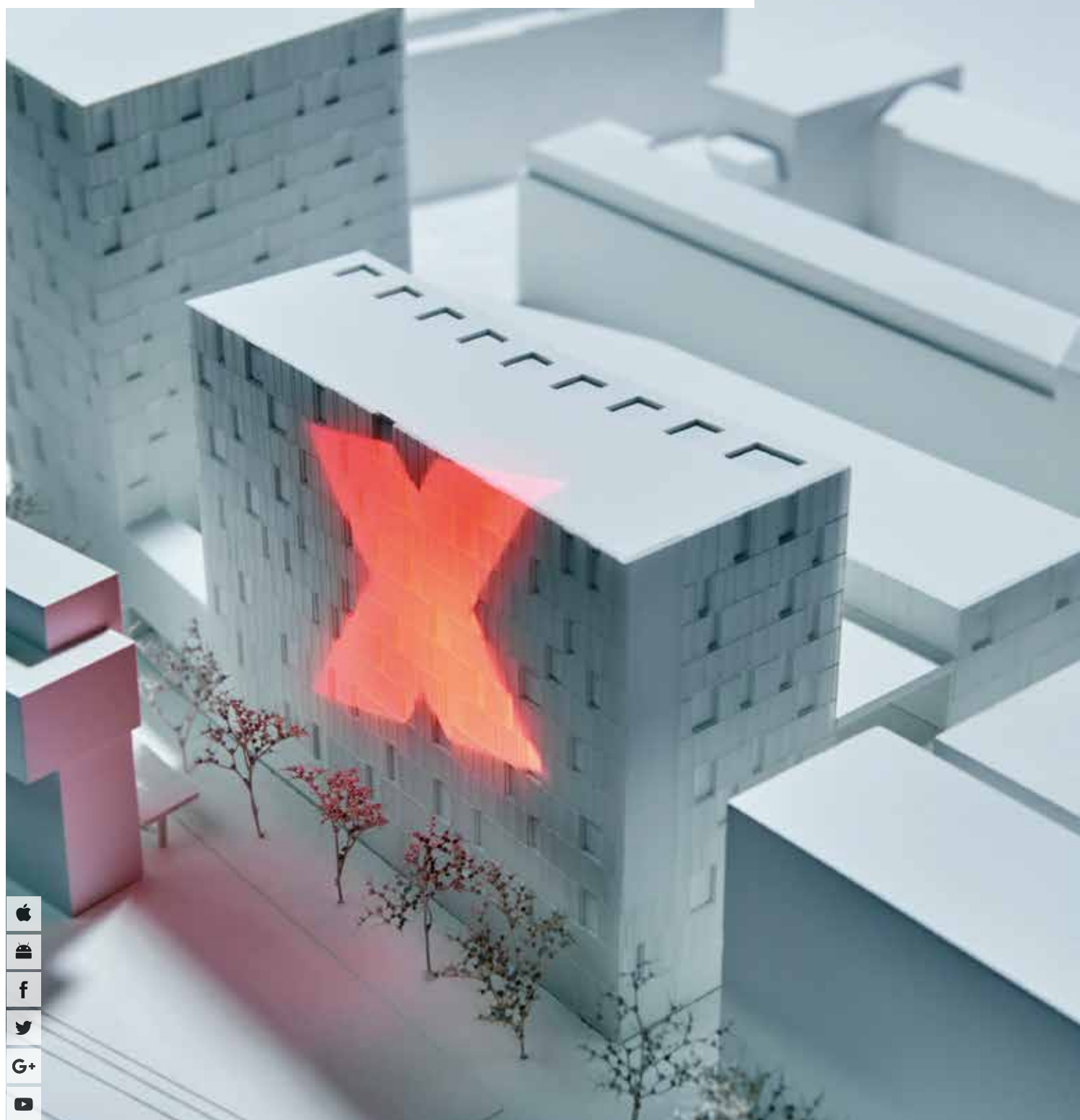
AlpTransit Gotthard AG
Corinne Emmenegger
Leiterin Personal
Zentralstrasse 5
CH-6003 Luzern
+41 41 226 06 20 *
bewerbung@alptransit.ch

Bei Fragen steht Ihnen Peter Müller, Leiter Liegenschaftsmanagement, gerne unter Tel. +41 41 226 06 19 * zur Verfügung.

www.alptransit.ch

Wir bauen  die Zukunft

Gemeinsam erfolgreich.



Wir bieten massgeschneiderte Lösungen für Ihre Immobilienprojekte. homegate.ch, Ihr Vermarktungsberater mit dem X.

X homegate.ch
Der Immobilienmarktplatz

Die Kammer ist auf Kurs

Erfolgreiche Veranstaltungen, konstante Mitgliederzahlen und eine ausgeglichene Rechnung – die Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB) kann auf ein gutes Jahr zurückblicken. Eine wichtige Aufgabe des Vorstands wird die Verjüngung des Mitgliederbestands sein.



KUB-Finanzvorstand Adrian Humbel präsentiert die gesunde finanzielle Situation der Kammer.



Andreas Meyer-Heim fesselte die GV-Teilnehmer mit seinem Vortrag über die Rehabilitation schwer erkrankter oder verunfallter Kinder.

RETO WESTERMANN* • **AUFGERÄUMTE STIMMUNG.** «Langsam scheint sich eine neue Tradition zu etablieren.» Mit diesen Worten begrüsste Thomas Wipfler die Mitglieder, Gäste und Sponsoren der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB) zur Generalversammlung im Hotel Zürichberg. Mit der Tradition spielte er nicht auf den jährlich gleichen Veranstaltungsort an, sondern auf das Wetter, das sich wie in den zwei Jahren zuvor nass und trist präsentierte. Der aufgeräumten Stim-

mung im Saal konnte das aber nichts anhaben. Die Gründe dafür liegen auf der Hand: Kann die KUB doch auf ein gutes Jahr zurückblicken und ist zielgerichtet unterwegs. Die erfolgreichen Veranstaltungsreihen wurden auch 2015 fortgeführt, die Arbeiten an der Neuauflage des Handbuchs für das Immobilienmanagement sind planmässig unterwegs, die Mitgliederzahl ist konstant und in den Vernehmlassungen zum BöB und VöB sowie zur neuen Bauherren-Norm SIA 101 konnte die Kammer die Interessen

der Branche vertreten. Gesund präsentieren sich auch die Finanzen: Obwohl mehr Geld als budgetiert ausgegeben wurde, präsentiert sich die Rechnung ausgeglichen. Mit dazu beige-

Christopher Tillman musste als Vorstandsmitglied bestätigt werden, und Daniel Bischof von der Impropo AG löst Joerg Horat als Delegierten ab. Die Wahl von Bischof freute KUB-Präsi-

» Motivieren Sie bei der Übergabe Ihres Büros den Nachfolger immer auch zu einer Mitgliedschaft in der KUB.«

THOMAS WIPFLER, KUB-PRÄSIDENT

dent Thomas Wipfler besonders: «Es ist schön, dass wir hier ein junges Kammermitglied gewinnen konnten.» Eine Verjüngung innerhalb der Kammer sei aufgrund der Altersstruktur dringend nötig und im

tragen hat unter anderem das verstärkte Engagement der KUB im Rahmen des Real Estate Symposiums, aus der eine höhere Gewinnbeteiligung resultierte. Aufgelöst wurde ein erster Teil der Rückstellungen für das Handbuch. Sie decken zusammen mit Sponsorengeldern die Kosten der Neuauflage. «Die gesammelten Gelder reichen aber noch nicht ganz», sagte KUB-Finanzvorstand Adrian Humbel, hier brauche es noch ein paar Geldgeber mehr.

Vorstand im kommenden Jahr ein Schwerpunktthema: «Es ist wichtig, dass alle Mitglieder aktiv nach neuen Mitgliedern suchen und beispielsweise auch Nachfolger oder neue Mitarbeiter im eigenen Unternehmen aktiv für eine Mitgliedschaft in der KUB motivieren», warb Wipfler zum Schluss nochmals für das wichtige Anliegen der Kammer. •

VERJÜNGUNG IST NÖTIG. Das Traktandum «Wahlen» fiel an der diesjährigen GV kurz aus:

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

ANZEIGE



CAMPOS, DAS ERSTE UND EINZIGE CAFM-PORTAL.

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



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

CAMPOS

MACHT IMMO'S MOBIL. 

TÄGLICHER KAMPF GEGEN DIE SCHWERKRAFT



Andreas Meyer: «Vereinfacht gesagt führen wir jeden Tag einen Kampf gegen die Schwerkraft.»

Die Rehabilitation von verunfallten oder kranken Kindern ist aufwendig und langwierig. An der GV der KUB gab Andreas Meyer-Heim vom Zürcher Kinderspital Einblick in seine Arbeit.

● **Engagement für Kinder.** Schalk in den Augen, dynamischer Auf-

tritt, spannende Informationen – bereits in der ersten Minute hatte Andreas Meyer die volle Aufmerksamkeit des Publikums für seinen Vortrag über die Rehabilitation von Kindern. Sein Referat reihte sich bestens ein die Tradition der KUB an der GV branchenfremden Themen eine Plattform zu bieten. Meyer ist ärzt-

licher Leiter des Rehabilitationszentrums des Zürcher Kinderspitals in Affoltern a. A. am Albis und engagiert sich seit Jahrzehnten für Kinder, die aufgrund von Unfällen, Krankheiten oder angeborenen Leiden den Weg zurück in den Alltag finden müssen, weil Teile des Bewegungszentrums im Hirn geschädigt sind.

«Vereinfacht gesagt führen wir jeden Tag einen Kampf gegen die Schwerkraft», fasste Meyer seine Arbeit zusammen.

Computer hilft. Eines war sofort zu spüren: Obwohl er täglich mit traurigen Geschichten konfrontiert ist, sieht Meyer immer das Licht

am Horizont und versteht es, mit feinem Humor über zum Teil schwere Dinge zu sprechen. Um zu zeigen, wo das Problem liegt, nahm er sein Publikum zuerst mit auf eine Reise in die Tiefen des Nervensystems, des Gehirns und der Muskulatur. Drei Elemente, die perfekt zusammenspielen müssen, damit wir gehen, stehen oder Tätigkeiten ausüben können. Funktioniert ein Teil davon nicht richtig, fallen sonst alltägliche Bewegungsabläufe schwer oder sind gar unmöglich. Kurze Filmsequenzen zeigten eindrücklich die massiv eingeschränkte Beweglichkeit der jungen Patienten in Affoltern a. A., aber auch welche Erfolge mit beharrlicher Therapie möglich sind. Rund 4000 Therapietermine finden wöchentlich statt. Jedes Kind muss dabei individuell betreut und motiviert werden. Eine grosse Hilfe in der Therapie sind computergesteuerte Hilfsmittel wie

etwa ein Gehroboter. Die moderne Computertechnik hilft den Spezialisten aber auch bei der Motivation der Kinder: «Während Erwachsene mit viel Selbstdisziplin an eine Therapie herangehen, führt der Weg bei Kindern in erster Linie überspielen.» Zusammen mit der ETH Zürich und der Zürcher Hochschule der Künste haben die Fachleute in Affoltern a. A. deshalb Computerspiele entwickelt, die mit den Therapiegeräten gekoppelt sind. «So werden die oft stundenlangen Sitzungen für die Kinder zu einem Spiel und entsprechend schneller stellen sich Erfolge ein», sagte Andreas Meyer am Ende seines Referats. ●

Das Rehabilitationszentrum ist für seine Arbeit auch auf Spenden angewiesen. Damit können beispielsweise Kinder aus Ländern mit schlechter medizinischer Versorgung in Affoltern a. A. therapiert werden. Spendenkonto: PC-Konto 87-744900-1.

ANZEIGE

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

Standard Lichtkuppeln

MiniEnergie Kuppel mit integrierter Stegplatte

MiniEnergie Kuppel Typ S mit integriertem ESG/VSG-Glas

Rechteckige Kuppeln

Von Architektur bis Aeschbacher

An der 82. Generalversammlung des SVIT Ostschweiz am 2. Mai im Hotel Sântispark in Abtwill wurde ein vielfältiges Frühlingsbouquet geboten. Der abwechslungsreiche Abend bot neben moderner Hotelarchitektur auch humorvolle Stimmenakrobatik.



Bild oben links: Stimmenakrobat Peter von Kron sorgte für Heiterkeit. Er kann über 100 Stimmen imitieren.

Bild oben rechts: SVIT-Direktor Tayfun Celiker (links) und HEV-Delegierter Karl Güntzel waren zum letzten Mal in offizieller Funktion dabei.

Bild unten links: Hansueli Knellwolf (links), Teamleiter Acrevis Bank, wird vom Präsident SVIT-Ostschweiz-Präsidenten Thomas Mesmer begrüsst.

Bild unten rechts: Auch Mitwirkung war gefragt. Die Mitglieder verabschiedeten den Jahresbericht und die Rechnung.

MARTIN SINZIG*
AUSSENWIRKUNG STÄRKEN. Im jüngst erweiterten Hotel Sântispark lässt sich nicht nur Ski-Langläufer Dario Colonna betreuen, der Hotelkomplex bietet auch vielfältige Angebote für Geschäftsleute und Familien. Die 2015 nach nur einjähriger Bauzeit abgeschlossene Erweiterung sei eine Herausforderung und Glanzleistung aller Beteiligten gewesen, erklärte Hoteldirektorin Vera Wichmann vor rund 130 Gästen an der 82. Generalversammlung des SVIT Ostschweiz.

Architekt Carlos Martinez, der Sieger einer internationalen Ausschreibung unter fünf Bewerbern, verglich seine Aufgabe mit derjenigen eines guten Kochs. Es brauche

für ein solches Erweiterungsprojekt ein gutes Rezept, die richtige Menge und Reihenfolge der Zutaten sowie eine Prise Salz zum Würzen. Die Kombination der vielfältigen Nutzungen war laut Martinez eine grosse Herausforderung während der Planung. In dem vorgefertigten Holzbau sind 66 Zimmer untergebracht, die alle Richtung Sântis orientiert sind.

Als Sponsor der 82. Generalversammlung nutzte Hansueli Knellwolf, Teamleiter Finanzierungen der Acrevis, die Gelegenheit, um die Bank als regionale Partnerin für Investitionen und Anlagebedürfnisse zu empfehlen. Thomas Mesmer führte als Präsident des SVIT Ostschweiz speditiv durch den statutarischen Teil

der Versammlung, nicht ohne die drei wichtigsten Verbandsziele in Erinnerung zu rufen: Ausenwirkung verstärken, das Qualitätssiegel hochhalten und Mitglieder unterstützen.

RETO BÜCHLER IST NEUES MITGLIED. Als neues Mitglied begrüsst wurde die VID AG, Reto Büchler, Niederuzwil. Damit ist die Zahl der Firmenmitglieder auf 146 angestiegen. Die Berichte der Ressortleiter vermittelten kurze Einblicke in die Verbandsaktivitäten. Schliesslich erhielten zwei Personen das Wort, die zum letzten Mal in offizieller Funktion vor den SVIT Ostschweiz traten. Es waren dies Karl Güntzel, scheidender Delegierter und Kassier des HEV Kanton St. Gallen,

und SVIT-Direktor Tayfun Celiker. Eingebettet ins kulinarische Abendprogramm sorgte der Stimmenakrobat Peter von Kron als Überraschungsgast für herzhaftes Lachen. Täuschend echt verstand er es, prominente Fernsehmoderatoren wie zum Beispiel Kurt Aeschbacher oder Politiker wie Christoph Blocher zu imitieren. Für zusätzliche Komik war gesorgt, als von Kron zwei Zuschauer aus dem Publikum auf die Bühne holte und ihnen die Stimmen der Tennisasse Roger Federer und Martina Hingis verlieh. ●



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

Aktiv und erfolgreich

In der Schätzungsexpertenkammer SEK/SVIT ist einiges in Bewegung. An der Generalversammlung vom 4. Mai warf der Vorstand einen Blick zurück und einen in die Zukunft.

CORINA ROELEVELN-MEISTER*

IMPOSANTER STANDORT. Zur diesjährigen Generalversammlung der Schweizerischen Schätzungsexpertenkammer SEK/SVIT lud der Präsident, Dr. David Hersberger, ins Würth Haus nach Rorschach ein. Der Vorstand der SEK/SVIT hat damit erneut einen besonderen Platz als Tagungsort ausgewählt. Für einige Mitglieder ist dies leider etwas zu weit entfernt, wie David Hersberger in seiner Begrüssung bedauerte. So fanden sich nebst den geladenen Gästen 37 stimmberechtigte Mitglieder in Rorschach ein.

KONSTANTE MITGLIEDERZAHL. Bedeutend höher und auch konstant präsentiert sich die Anzahl Mitglieder der SEK/SVIT. Zwar verzeichnet der Verband auch im vergangenen Jahr altersbedingte Austritte, sechs Neuaufnahmen vermögen diese jedoch beinahe auszugleichen. Personenzertifizierte Anwärter dürfen per Vorstandsbeschluss direkt beitreten, alle anderen haben das Aufnahmeverfahren zu durchlaufen.

BELIEBTE SAMMELINSERATE. Welchen Mehrwert die Schätzungsexperten durch eine Mitgliedschaft bei der SEK/SVIT erhalten, zeigte sich in den nachfolgenden Präsentationen durch die übrigen Vorstandsmitglieder Marie Seiler, Pascal Brühlhart, Daniel Mosch, Beat Ochsner, Andreas Thiemann und den turnusgemäss wiedergewählten Marco Piccoli. Das neue Angebot für Sammelinserate in der Zeitung «Schweizerischer Hauseigentümer» stösst auf eine gute Resonanz bei den Mitgliedern und hat die Erwartungen deutlich übertroffen.

MARKTDATEN ZU VORZUGSBEDINGUNGEN. Vorteile erfahren die Mitglieder auch bei der Nutzung von Marktdaten. Die SEK möchte ihre Mitglieder bei der Erstellung von Bewertungen unterstützen. Marktdaten und hedonische Modelle von IAZI und Fahrländer Partner Raumentwicklung FPRE können von Mitgliedern der Kammer dank Verhandlungen zu Vorzugsbedingungen genutzt werden. Die Kammer unterstützt zudem das Swiss Real Estate Institute bei der Entwicklung eines neuen hedonischen Modells. Wie Prof. Dr. Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Instituts, in seinem Referat zum Online-Wohnungsindex am Ende der Generalversammlung ausführte, ist es dank dieser Zusammenarbeit zwischen Forschung und Praxis gelungen, ein hedonisches Modell aufzubauen, das qualitativ mit den etablierten Modellen von IAZI und FPRE mithalten kann. Der Versand detaillierter Informationen an die Mitglieder ist Mitte Mai erfolgt.

INTERESSANTE ANLÄSSE. Im August findet wie schon im Juni in Olten das Halbtagesseminar zum Thema «Bewertung von Einfamilienhäusern» statt. Weitere Möglichkeiten zu Weiterbildung und Erfahrungsaustausch bilden auch das Real Estate Symposium und der Valuation Congress vom 22. September 2016 (siehe separate Vorschau in dieser Immobilienia). In kleinerem Rahmen erhalten die Mitglieder in den regional stattfindenden ERFA-Anlässen Gelegenheit zu Diskussionen, Weiterbildung und persönlichem Kontakt untereinander.

ZERTIFIZIERUNG STÖSST AUF INTERESSE. Von einem anderen Angebot wird ebenso rege

Gebrauch gemacht. Die Bedeutung der Personenzertifizierung nach der Norm SEC 04.1 Fachgebiet Immobilienbewertung nimmt laufend zu. Inzwischen haben bereits 21 Experten das Zertifizierungsverfahren bestanden, fünf davon als Gerichtsexperten nach der Norm SEC 01.1. Im laufenden Jahr sind an drei Daten Zertifizierungsgespräche geplant. Ähnlich wie für den Eintritt in die SEK/SVIT sind auch für die Zertifizierung das fachliche Wissen und die Erfahrung der Bewerber von Bedeutung. Der Hauptunterschied bildet die Rezertifizierung nach fünf Jahren.

WECHSEL IM PRÄSIDIUM. Nach sechs Jahren im Amt wird David Hersberger im nächsten Jahr als Präsident zurücktreten. Die Schätzungsexpertenkammer hat sich unter seinem Präsidium weiterentwickelt. Bei seinem Amtsantritt im Jahr 2011 führte David Hersberger eine Mitgliederumfrage durch, Ende 2015 hat er diese wiederholt (siehe Kasten). Sie zeigt, dass die Schätzungsexpertenkammer gut unterwegs ist. Wer sich ab Mitte nächsten Jahres aktiv als Präsident oder Vorstandsmitglied in dieses Gremium einbringen will, darf sich gerne melden.

ZEIT FÜR NETWORKING. Mit Verspätung machten sich die Anwesenden im Anschluss an die Generalversammlung auf einen Rundgang durch das Würth Haus. Die informative Generalversammlung erhielt dank einem feinen Stehlunch einen würdigen Abschluss. Delikate Häppchen vom haus-eigenen Panorama Catering der Würth Gruppe begleiteten die Anwesenden bei ihren Diskussionen und Gesprächen.

SEK/SVIT GIBT SICH SELBSTKRITISCH

● Bei seinem Amtsantritt als Präsident der Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT hat David Hersberger eine Mitgliederumfrage durchgeführt. Fünf Jahre später stellte er nochmals die gleichen Fragen.

100 der 239 Mitglieder der SEK/SVIT haben sich an der vor etwa sechs Monaten durchgeführten Umfrage beteiligt. Rund 72% der Befragten sehen ihre Erwartungen an den Verband erfüllt und beurteilen die Verbandsaktivitäten als gut. Noch Nachholbedarf sehen viele Mitglieder beim Bekanntheitsgrad der Kammer. 52,2% bezeichnen diesen als mittel, 21,1% gar als schlecht bis sehr schlecht. Eine gute Beurteilung erhalten die Veranstaltungen: Valuation Congress, Seminare, die Generalversammlung und die Erfa-Tagungen werden von über 80% der Befragten als gut bis sehr gut beurteilt.

Ein durchgezogenes Bild zeigt sich bei der Beurteilung der Medienpräsenz. Zwar hat sich das Ergebnis leicht verbessert, aber nur 18% der Befragten beurteilt sie als gut oder sehr gut. Den Internetauftritt finden 42% gut bis sehr gut. Weitaus bessere Noten erhält die SEK/SVIT beim Networking und dem Fachaustausch: 83% erachten diese Aspekte als gut bis sehr gut erfüllt. 78% finden die Reputation der Kammergesellschaft und die Weiterbildung gut bis sehr gut. Die Auftragslage hätte sich leicht verbessert, betrachten 58% als mittel, rund 30% als gut bis sehr gut.

Zusammenfassend lässt sich festhalten: Das Wirken der Schätzungsexpertenkammer wurde von allen an der zweiten Umfrage beteiligten Mitglieder besser bewertet als bei der ersten. Besonders stark zeigt sich die Kammer in der Weiterbildung und im Networking. Handlungsbedarf besteht im Internetauftritt und in der Medienpräsenz. Optimierungen sind im Gange – der Vorstand der SEK/SVIT setzt die Wünsche der Mitglieder laufend um. ●



***CORINA ROELEVELN-MEISTER**
Die Autorin ist freie Mitarbeiterin der Zeitschrift Immobilienia.

Verwurzelt und breit engagiert

An der Generalversammlung des SVIT beider Basel präsentiert sich ein aktiver Verband. Gezielte Weiterbildung, politische Aktivitäten und Gesellschaftsanlässe prägten das vergangene Geschäftsjahr und sind auch im neuen geplant.



Der Präsident Michel Molinari (links) und Regierungsrat Baschi Dürr bei ihren Ansprachen.

CORINA ROELEN-MEISTER •.....
SPÜRBARER ZUSAMMENHALT. Der Einladung zur 82. Generalversammlung des SVIT beider Basel folgten nebst den 52 stimmberechtigten Verbandsmitgliedern zahlreiche geladene Gäste und weitere Interessierte. Der Präsident des SVIT beider Basel Michel Molinari begrüsst sie alle am 10. Mai im Restaurant Schützenhaus in Basel. Als Einstieg wurde den Anwesenden ein visueller Rückblick auf das vergangene Verbandsjahr präsentiert. Dabei zeigte sich der SVIT beider Basel sehr aktiv: Er lud zu acht Veranstaltungen des Verbands sowie zu sechs Anlässen der SVIT-Unternehmergruppe ein. Nebst dem Aspekt der Geselligkeit ging es dabei vor allem um Weiterbildung, Diskussion und Networking, Aspekte, die in der Sektion besonders gross geschrieben werden.

MEHRWERT FÜR MITGLIEDER. Analog zur Sektion Zürich hat der SVIT beider Basel im vergangenen Geschäftsjahr eine Rechtsberatung für Mitglieder lanciert. Dr. Max Voegelin berät diese bei immobilien-

rechtlichen Fragen, die sich aus ihrer Geschäftstätigkeit ergeben. Laut Michel Molinari wird diese Beratungsstelle bereits rege genutzt. Im Bereich Aus- und Weiterbildung war der Verband auch im vergangenen Jahr aktiv. 94 Teilnehmer haben die Sachbearbeiterkurse Bewirtschaftung besucht, 80 davon haben das Zertifikat erhalten. Auch der Lehrgang Immobilien-Bewirtschaftler mit eidgenössischem Fachausweis stösst weiterhin auf grosses Interesse. 35 Absolventen haben den Lehrgang absolviert. Bereits zum zweiten Mal bietet der SVIT beider Basel im laufenden Jahr einen Englischkurs für Immobilienfachleute an.

POLITISCH AKTIV. Zusammen mit den bürgerlichen Parteien und den lokalen Wirtschaftsverbänden hat sich der SVIT beider Basel im Berichtsjahr an der Kampagne gegen die Strasseninitiative beteiligt. Die Initiative wurde von den Stimmenden dann auch deutlich verworfen. Leider trugen die Aktivitäten im Abstimmungskampf gegen die neue Bodeninitiative weniger Früchte. Sie wurde am 28. Februar 2016 von einer gros-

sen Mehrheit angenommen. Bei beiden Abstimmungsvorlagen hat sich der SVIT-Aktionsfonds finanziell stark engagiert. Deshalb auch der Aufruf dessen Präsidenten, Lukas Polivka, an alle Mitglieder, die Aktivitäten des SVIT-Aktionsfonds durch Spenden zu unterstützen.

AUSGEGLICHENE ZAHLEN. Die Traktanden rund um die Jahresrechnung 2015 und das Budget 2016 waren reine Formsache. Der Vizepräsident und Finanzverantwortliche Andreas Lampert informierte kurz und sachlich über die beiden Traktanden. Die Jahresrechnung schloss mit einem leicht positiven Ergebnis von 1000 CHF ab. Weiterhin erfolgreich, wenn gegenüber dem Vorjahr auch leicht rückläufig, präsentiert sich der Erfolg aus Berufsbildung mit 60 000 CHF. Auch das Budget 2016 zeigt sich ausgeglichen. Rückstellung sollen es dem Verband ermöglichen, auch im laufenden Jahr politisch aktiv zu sein. Jahresrechnung, Revisionsbericht und Budget wurden von den anwesenden Mitgliedern einstimmig gutgeheissen und der Vorstand

in globo entlastet. Die Mitgliederbeiträge bleiben mit dem Einverständnis der Stimmberechtigten unverändert.

ÄNDERUNGEN IM VORSTAND. Der Vorstand stellte an die Generalversammlung den Antrag, um ein Mitglied erweitert zu werden. Dieser Wunsch sei nicht aus einer Überlastung des bestehenden Vorstands hinaus entstanden, führte Michel Molinari aus. «Er hängt mit meiner Demission als Präsident per Generalversammlung 2017 zusammen.» Im nächsten Jahr findet der Präsidiumswechsel im Dachverband SVIT Schweiz statt. «Im Rahmen dieses Wechsels hat mich der Exekutivrat SVIT Schweiz als neuen Vizepräsidenten nominiert. Da sich diese beiden Ämter nicht vereinbaren lassen, werde ich praktisch zeitgleich mit meiner Neuwahl mein bestehendes Amt als Präsident des SVIT beider Basel niederlegen.» 15 Jahre im Vorstand, sechs Jahre davon als Präsident, sind aus Sicht von Michel Molinari ein guter Zeitpunkt, um seine Aktivität im SVIT beider Basel aufzugeben. Gerne hätte er in



Musikalische Klänge begleiten den Anlass (Fotos:Patrick Indlekofer).

seiner Amtszeit ein jährliches Podium mit dem Mieterverband organisiert. «Leider war bei diesem keine konstruktive Diskussionsbereitschaft vorhanden», bedauert Molinari. «Vielleicht gelingt dies in Zukunft.» Als Nachfolger hat der Vorstand mit Andreas Biedermann einstimmig ein Mitglied aus den eigenen Reihen nominiert.

KONTINUITÄT SICHERN. Damit eine optimale Ämterübergabe

stattfinden kann, schlug der Vorstand die Neuwahl eines weiteren Vorstandsmitglieds vor. Reto Brunner ist seit mehr als 25 Jahren in der Immobilienbranche tätig, seit 14 Jahren in leitender Stellung. Er ist seit 2013 für die Intercity Basel AG Leiter Vermarktung Basel und gleichzeitig Mitglied der Geschäftsleitung. Zwischen 2004 und 2011 war er Vorstandsmitglied der Schweizerischen Maklerkammer SVIT. Einstimmig und mit Beifall wurde Reto

Brunner als neues Vorstandsmitglied eingesetzt. Damit setzt sich der Vorstand heute wie folgt zusammen: Michel Molinari, Andreas Lampert, Ralf Bendzulla, Andreas Biedermann, Reto Brunner, Caroline Kohler, Adrian Müller, Lukas Polivka, Andrea Schmid und Dieter Sommer. Zur Kommission SVIT-Aktionsfonds gehören weiterhin: Lukas Polivka, Präsident, Thomas Holinger, Genoveva Lahmadi, Daniel Petitjean. Als Revisionsstelle wurde die Balconsult AG für ein weiteres Jahr gewählt.

GRUSSWORTE DES SVIT SCHWEIZ. Politisch aktiv war nicht nur der SVIT beider Basel, sondern auch der SVIT Schweiz. Tayfun Celiker, Direktor der Geschäftsstelle, erklärte in seinen Grussworten, wie und wozu dies geschehen ist. «Erstmals wurden National- und Ständeratskandidaten mit Bezug zur Immobilienwirtschaft finanziell und journalistisch vom SVIT Schweiz unterstützt», führte Tayfun Celiker aus. Dazu gehörten 26 Kandidaten aus 12 Kantonen. 18 wurden von den Stimmbürgern in die beiden Kammern gewählt – ein

wichtiger Schritt. Dank diesen Interessenvertretern erhofft sich der Verband, seine Anliegen ohne Umwege im Bundesbern deponieren zu können, bzw. in die Debatten der laufenden Legislaturperiode einbringen zu können. Als Stichworte dazu erwähnte Tayfun Celiker die Raumplanung, die Zweitwohnungsinitiative, eine Volksinitiative des Mieterverbands und die Formularpflicht, von der Basel allerdings nicht betroffen ist.

GEMÜTLICHER AUSKLANG. Regierungsrat Baschi Dürr leitete mit seinen Grussworten der Basler Regierung und seinem Dank an die Anwesenden zur Verabschiedung der Teilnehmer durch Michel Molinari über. Bei gedämpften Saxophonklängen, leckeren Häppchen und feinen Tropfen im Glas bot die Generalversammlung abschliessend Raum zum Networking. Wie der Präsident zu Beginn der Veranstaltung verlauten liess, schätzt die Sektion SVIT beider Basel «auch Geselligkeit, aber nicht nur das». Die breiten Aktivitäten im vergangenen Verbandsjahr demonstrieren dies deutlich. ●

ANZEIGE

Eine zuverlässige und sparsame Kälteanlage erhalte ich dank der Leistungsgarantie...
 ...und profitiere von den Förderbeiträgen von ProFrio und KliK!
www.effizientekaelte.ch



Fokus auf Renditeimmobilien

Der 5. Jahreskongress der Immobilienbewertung SEK/SVIT vom 22. September widmet sich dem Thema «Renditeimmobilien». Aktuelle Beiträge aus unterschiedlichen Perspektiven versprechen einen interessanten Anlass: ein Must in jeder Agenda eines Bewerter.



RED. •
DAUERBRENNER. Am 22. September 2016 wird im Kultur- und Kongresszentrum Thun erneut der Valuation Congress, der Jahreskongress der Immobilienbewertung, durchgeführt. In den vergangenen Jahren ist die Veranstaltung mit rund 200 Teilnehmern zu einem wichtigen Termin der Schweizer Immobilienbewertungs-Branche geworden. Der Veranstalter dieses Anlasses ist die Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer SEK/ SVIT, die neben den intern durchgeführten Seminaren für ihre Mitglieder den Jahreskongress der Immobilienbewertung einem breiteren Fachpublikum anbietet.

Das Tagungsthema «Renditeimmobilien» ist ein Dauerthema der Immobilienbranche und verspricht insbesondere im aktuellen Umfeld von Niedrigzins, Renditen-

und Anlagedruck institutioneller Investoren brandaktuelle und praxisnahe Beiträge. Neben der Unterscheidung verschiedener Assetklassen, Anlagestrategien, Gesellschaftsformen und dem Aufzeigen von Besonderheiten bei Renditeimmobilien

» Prof. Dr. Pascal Gantenbein gibt Einblicke in die Portfoliotheorie und die Risiken bei Immobilienanlagen.«

ist dies auch ein interessanter Rahmen, um die aktuellen Trends und Preisentwicklungen am Schweizer Immobilienmarkt genauer unter die Lupe zu nehmen.

MARKTTRENDS AUFZEIGEN. Auch am diesjährigen Valuation

Congress 2016 sind durch die Wahl der Referenten und deren Beiträge spannende Vorträge mit einem hohen Praxisbezug sichergestellt. Im Einführungsvortrag von Prof. Dr. Pascal Gantenbein MRICS, Universität Basel, werden neben den Besonderheiten bei

Immobilienanlagen auch die Unterschiede zu anderen Assetklassen aufgezeigt. Als weiterer Schwerpunkt des Vortrages werden wichtige Einblicke in die Portfoliotheorie gegeben und die Chancen und Risiken bei Immobilienanlagen aufgezeigt.

Andreas Ammann, Wüest & Partner, beschäftigt sich intensiv mit den wichtigsten Markttrends. Er wird den Tagungsteilnehmern aufzeigen, wie er den aktuellen Immobilienmarkt in der Schweiz beurteilt und was die derzeit wichtigsten Markttrends in unterschiedlichen Teilmärkten sind. Lohnt sich ein Immobilienkauf zu den heutigen Preisen noch, und wie wirkt sich das politische und wirtschaftliche Umfeld auf die zu-

VALUATION CONGRESS 2016 «RENDITEIMMOBILIEN»

Donnerstag, 22. September 2016,
 08.45 – 17.00 Uhr
 Kultur und Kongresszentrum Thun,
 Seestrasse 68, 3601 Thun
 Veranstalter: Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT
 Kammermitglieder der SEK 450 CHF,
 Mitglieder SVIT, SVKG, SIV, RICS 500 CHF,
 andere Teilnehmer 550 CHF (zzgl. MWSt.)
 Anmeldung, Auskunft: Gregor Reinecker,
 sek@svit.ch, Tel. 061 301 88 01

künftigen Trends des Immobilienmarktes aus? Auf diese Fragen gibt Andreas Ammann Antworten.

WIE BEWERTEN? Im Beitrag von Daniel Lehmann, SVG Bern, wird intensiv auf die Bewertung von Renditeimmobilien eingegangen. Er legt den Schwerpunkt auf das Ertragswertverfahren und die Besonderheiten bei der DCF-Bewertung. Daniel Lehmann, der am Valuation Congress nicht zum ersten Mal als Referent auftritt, wird das Thema «reales und nominales DCF-Modell», so-

auf die wichtigsten Trends im Transaktionsmarkt bei Renditeimmobilien eingehen und die Besonderheiten bei Wohn-/ Retail-/ Logistik-/ Büro- und Gewerbenutzung aufzeigen. Auch die geografischen- und strukturellen Unterschiede sowie die aktuellen Trends werden in diesem Kontext behandelt.

FINANZIERUNGS- UND STEUERFRAGEN. Im Beitrag von David Saxer, SGKB, wird die Finanzierung von Renditeimmobilien in den Mittelpunkt gerückt. Er wird insbesondere die aktuellen Vorgaben durch die FIN-

» David Saxer, SGKB, wird die Finanzierung von Renditeimmobilien in den Mittelpunkt rücken.«

wie die Instandsetzungskosten beim DCF-Modell besprechen.

Wie ist das aktuelle Investorenverhalten, und wie wirkt sich dies auf die Bewertung aus? Jan Eckert MRICS, Jones Lang LaSalle Ltd., Zürich, wird in seinem Beitrag

MA sowie die verschiedenen Möglichkeiten der Fremdfinanzierung und der Amortisation genauer beleuchten.

«Gesellschaftsformen und Steuern» heisst die Überschrift des Beitrages von Jacqueline Landmann, Wenger Plattner.

Was sind die gängigen Gesellschaftsformen bei Immobilienbesitz, welche Steuern fallen bei Anlageimmobilien an, und was gilt es, hierbei zu beachten? Diese Themen werden in dem Beitrag der Steuerexpertin intensiv behandelt.

Im abschliessenden Beitrag von Dr. Maja Baumann, REBER Anwälte, werden die aktuellen Tendenzen im Mietrecht sowie zum Referenzzinssatz und zukünftigen Mieten ausführlich behandelt. Welche Mieterhöhungen lassen sich nach der Durchführung von Instandsetzungsarbeiten durchsetzen? Diese spannende und kontroverse Thematik rundet das Tagungsthema ab.

Die Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer will mit diesem Kongress auch in diesem Jahr einen bedeutenden Beitrag für die Immobilienbewertungs-Branche leisten. Die Teilnehmer können sich fundiert und umfassend aus erster Hand informieren und Fragen stellen. Daneben bietet der Anlass Gelegenheit, wertvolle Kontakte zu den Referenten und Teilnehmern zu knüpfen. ●

SEK/SVIT SEMINAR: BEWERTUNG VON EINFAMILIENHÄUSERN

Wiederum findet eine halbtägige Weiterbildung in Form eines Seminars statt. Dieses Jahr geht es um die Bewertung von Einfamilienhäusern. Auf den ersten Blick ein banales und nicht gerade berauschendes Thema, oder doch? Wir versuchen, die Thematik von möglichst vielen Seiten zu beleuchten, um die ganze Bewertungsbandbreite abdecken zu können. Um diesem Anspruch gerecht zu werden und dem Anlass die nötige «Würze» zu geben, hat die SEK zwei Referenten eingeladen, die sicher viel zur spannenden Diskussion beitragen werden. Einerseits wird Daniel Lehmann als SEK/SVIT-Mitglied ein Referat halten, andererseits wird Heinz Lanz vom SIV den Gegenpart übernehmen.

Den Abschluss machen die hedonischen (datenbankgestützten) Modelle von IA-ZI und Fahrländer Partner AG. Neben einer Präsentation der beiden Modelle erhalten die Mitglieder auch die Möglichkeit, diese Modelle zu Vorzugskonditionen nutzen zu können. Um eine bessere Vergleichbarkeit der Methoden zu erreichen, werden alle Referenten die gleiche Liegenschaft bewerten.

Die SEK freut sich, wenn möglichst viele den Weg nach Olten finden. Das Seminar findet – wie letztes Jahr – in den Räumlichkeiten der Fachhochschule Nordwestschweiz in Olten statt.

Datum/Zeit: Mittwoch, 31. August 2016, 13:15 – 17:00 Uhr.

Die Kosten belaufen sich auf 250 CHF exkl. MWST für Mitglieder der SEK und auf 350 CHF exkl. MWST für Mitglieder anderer Fachverbände.

Anmeldung bis 5. August 2016 an Marco Piccoli, Tel. 061 336 30 62, www.svit.ch/sek, piccoli@hic-basel.ch

ANZEIGE



Promotec Rohrsanierung – Qualität vom Leader.

Bei rostigen Wasserleitungen gibt's Besseres, als herkömmliche Ersatz-Verfahren. Das preisgünstige Promotec®-Rohrsanierungssystem mit gesundheitlich unbedenklicher Keramik-Polymer-Beschichtung. Ganz ohne lärmiges Aufklopfen der Wände und ohne Wasserunterbruch. Promotec Rohrsanierung ist innovativ, schnell und preisattraktiv: eine saubere, sanfte und nachhaltige Lösung ohne bauliche Massnahmen.

Bestellen Sie unsere Unterlagen.

Über 150000 sanierte
Rohrleitungen seit 1993

Promotec Service GmbH
4153 Reinach
Tel. 061 713 06 38, www.promotec.ch

Promotec

SVIT gibt sich neue Struktur

Die Delegierten des SVIT Schweiz haben ihrem Verband an der ordentlichen Versammlung in Lausanne mit der Statutenrevision eine neue Struktur gegeben und die Führung agiler gestaltet. Überdies legten sie ein ansprechendes Verbandsjahr 2015 «ad acta».



IVO CATHOMEN ●.....
JA ZUR NEUEN FÜHRUNGSSTRUKTUR. Der SVIT hat seiner Mitgliederorganisation SVIT Romandie anlässlich deren zehnjährigen Bestehens die Aufwartung gemacht. Für das SVIT Plenum mit der ordentlichen Delegiertenversammlung im Hotel Royal Savoy und der Schindler-Gala im Kongresszentrum Beaulieu reisten am 27. Mai 2016 über 150 Delegierte und Verbandsrepräsentanten sowie zahlreiche Gäste nach Lausanne.

Die Delegierten hiessen die vom Exekutivrat vorgeschlagene Revision der Statuten gut und machten damit auch formell den Weg frei für die Umgestaltung der Führungsstruktur des SVIT Schweiz. Nebst einer Anpassung der Kompe-

tenzverteilung sehen die neuen Statuten namentlich die Bildung eines Präsidiums für die strategische Steuerung und eine Trennung von der operativen Verbandsführung vor. Die neuen Statuten treten im kommenden Jahr in Kraft.

Die Stimmberechtigten nahmen im Weiteren zustimmend vom Verbandsabschluss 2015 Kenntnis. Die Rechnung schloss mit einem Gewinn von rund 34 000 CHF gegenüber einem budgetierten Gewinn von 18 000 CHF. Für das angebrochene Jahr wird eine schwarze Null budgetiert. Wichtigste Budgetposten bleiben neben den Verbandsbeiträgen das Prüfungswesen und die Erträge aus dem Bildungsbereich. Im laufenden







Jahr investiert der SVIT in die Kommunikation, die politische Tätigkeit und die Entwicklung der Geschäftsstelle.

ALLES ONLINE. Dem Leitthema des Jahresberichts folgend stimmten die Delegierten in der Versammlung via Smartphone ab und hatten das Abstimmungsergebnis unmittelbar im Blick. Dank der kompetenten Führung von SRF-Korrespondent Urs Gredig waren auch anfängliche Unsicherheiten schnell ausgeräumt.

Am Abend versammelte sich die SVIT-Gemeinde zur Gala des Hauptsponsors Schindler im Kongresszentrum Beaulieu – ein perfekter Rahmen mit ausgezeichnetem Essen und musikalischer Unterhaltung für einen festlichen Abschluss des Verbandsjahres.

Im kommenden Jahr wird das SVIT Plenum in Pontresina zu Gast sein.

Bilder vom SVIT Plenum finden Sie auf www.svit.ch unter «Bildergalerie» und den Jahresbericht 2015 unter «Publikationen».





Die Zukunft hat begonnen

Der achte FM-Day von SVIT FM Schweiz am 31. Mai 2016 im Tagungszentrum Bocken in Horgen stand unter dem Motto «Immobilien bei Corporates – wir sind bereits in der Zukunft».



Dr. Stephan Kloess spricht über den technischen Fortschritt in der Immobilienbranche.



Auch die achte Ausgabe des FM-Days in Horgen war wieder gut besucht.

ADRIAN BANZ* • SPANNENDE REFERATE. Im Mittelpunkt der Veranstaltung stand der Dialog zwischen Immobilieneigentümer und FM-Dienstleister, denn in der globalen und digitalen Geschäftswelt der Zukunft treten Veränderungen immer schneller ein. Sie stellen einerseits hohe Anforderungen für die Primärprozesse und andererseits grosse Herausforderungen an das Corporate Real Estate Management.

Die Referatsthemen deckten eine breite Palette ab: vom Veränderungsdruck im FM, zukünftigen Arbeitsplatzkonzepten bis hin über Betreiberverantwortung. Der SVIT FM-Kammer ist es gelungen, mit hochkarätigen Fachreferenten aus dem In- und Ausland spannende und zukunftsorientierte Themen rund um die FM-Branche zu vermitteln.

IN EIGENER SACHE. Pünktlich eröffnete der Präsident Dr. Andreas Meister den FM-Day und präsentierte die Produkte der Verbände SVIT FM, Real FM

und FMA. Ein Ausblick in die laufenden Projekte schaffte einen Überblick über die Tätigkeiten der SVIT FM-Kammer.

HERAUSFORDERUNGEN DES GLOBALEN IMMOBILIEN- UND FACILITY-MANAGEMENTS. Dr. Herbert Grebenc, BMW Group München, zeigte anhand der 100-jährigen Geschichte von BMW die Parallelen zwischen dem BMW-Produktportfolio und dem Facility-Management. Bei beiden war es eine Entwicklung der Evolution zur Revolution. Diverse Einflussfaktoren erfordern das Schaffen und Umsetzen neuer Ideen in Technik und im Arbeitsumfeld.

Das Referat von Manuel Jetzer, Head of Global FM, thematisierte die grossen Herausforderungen beim internen Gebäudemanagement, die durch die Neuausrichtung der Grossbank entstanden sind. Das Client Relationship Management (CREM) und das Verständnis über die Businessstrategie eines Unternehmens sind dabei wichtig. Die daraus

entstehenden Themen müssen untereinander abgestimmt werden, um erfolgreiches FM betreiben zu können.

INNOVATIONEN UND ZUKUNFT. Ronald Schlegel, Partner Vaccani Zürich, erläuterte in seinem Referat den Beitrag des FM zur Energiewende, das FM als Treiber der Digitalisierung sowie die Herausforderungen in Forschung und Ausbildung. Das Potenzial der Energieeinsparung bei Immobilien wird seiner Meinung nach unter den Akteuren (Investor, Ersteller, Nutzer und Betreiber) bei weitem noch nicht ausgeschöpft.

Der Vortrag von Dr. Stephan Kloess, KRE Kloess-RealEstate in Wollerau, mit dem Titel «Wir sind bereits in der Zukunft: Entwicklung im Aussen vs. Ziele im Innen» legte eindrücklich unterschiedliche Themen dar. Die Branche ist aufgefordert, mit dem technischen Fortschritt sinnvoll und inhaltlich fokussiert umzugehen. Es braucht

dringend eine Aufwertung der Leistungen und damit der Berufsbilder im FM.

Der Einstieg in den Nachmittag machte Andreas Gnesda, Gnesda Real Estate & Consulting GmbH aus Wien, mit «Next World of Working». Er ergründete, warum und wie neue Trends, Motive und Hintergründe zu einem Umdenken in der Gestaltung der Arbeitsplätze der Zukunft führen müssen. Die Arbeitswelt von morgen entwickelt sich weg vom traditionellen Arbeitsplatz. Vor der Kosten- und Flächenoptimierung ist die Unternehmenskultur zu überdenken und das Werkzeug Büro zu verbessern.

Das anschliessende Referat von Dr. Georg Wiesinger, Leiter Projektentwicklung Ko-noa GmbH aus Bremen, zeigte auf, wie flächenwirtschaftlicher Ausbau mit innovativen Glas-Akustik-Elementen erzielt werden kann. Durch die Kombination von Raum- und Bauakustik können wirtschaftliche, produktive und attraktive Konzepte erarbeitet werden.

BETREIBERVERANTWORTUNG. Die SVIT FM-Kammer möchte mit der aktuellen Erarbeitung einer Richtlinie zum Thema «Betreiberverantwortung» die Eigentümer im rechtssicheren Umgang mit der Verantwortung und bei der Pflichtenübertragung (Delegation) an Dritte unterstützen. Frau Dr. Sibylle Schnyder, Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht, zeigte in ihrem Referat die Beziehungen rund um den Eigentümer eines Bauwerks auf. Dabei machte sie einen Exkurs über die allgemein rechtlichen Grundlagen

in der Schweiz betreffend Werkeigentümerhaftung und vertragliche Haftung.

Auch dieses Jahr war die von Dr. Stephan Kloess moderierte Diskussionsrunde zwischen Corporates und Dienstleistern ein Highlight. Namhafte Vertreter haben sich im Vorfeld mit dem Thema «CREM: Verkauf der Dienstleister dem Corporate die Dienstleistung, die er benötigt oder die er will?» befasst und kontrovers unter Einbezug des Publikums diskutiert.

Rückblickend konnte der FM-Day auch dieses Jahr star-

ke Akzente setzen. Präsident Dr. Andreas Meister zeigte sich sehr zufrieden über den gelungenen Anlass. Die positiven Feedbacks unterstreichen die Bedeutung des erstklassigen Events.

Krönender Abschluss des Anlasses bildete einmal mehr der «Apéro unter Freunden», welcher bei sonnigem Wetter draussen auf dem idyllischen Gut Bocken durchgeführt werden konnte. Dieser bot den angenehmen Rahmen für das Networking über Rollen-, Funktions- und Verbandsgrenzen hinweg.

SVIT FM SCHWEIZ – NÄCHSTE TERMINE

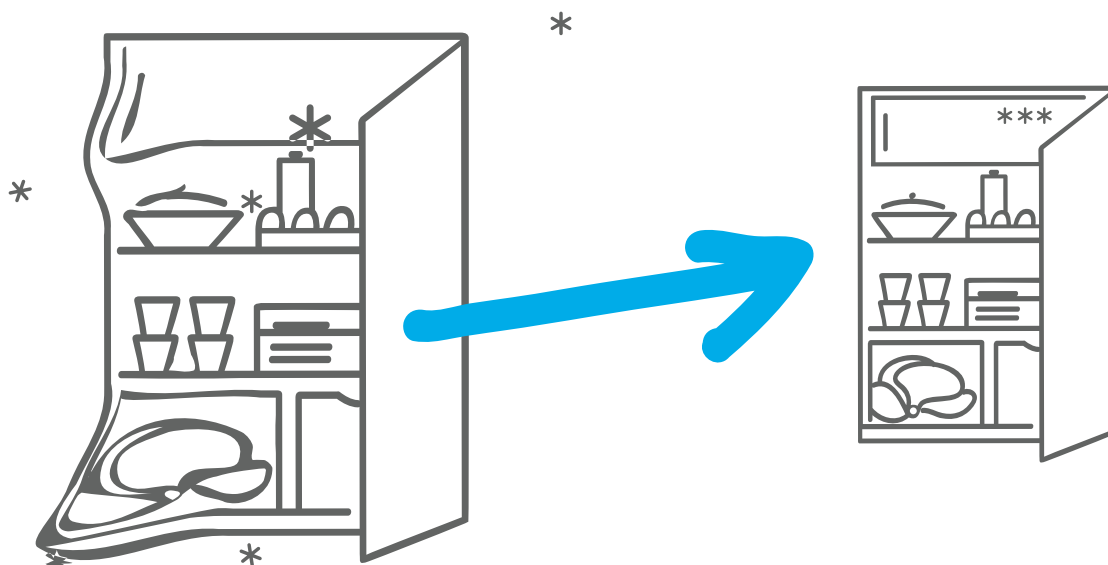
- 21.09.2016 Generalversammlung, Zürich
- 19.10.2016 Good Morning FM, HWZ Zürich
- 28.03.2017 Real Estate Symposium 2017, Trafo Baden
- 16.05.2017 FM-Day 2017, Bocken Horgen



ADRIAN BANZ
Der Autor ist im Vorstand des SVIT FM und Mitglied der Geschäftsleitung eines kantonalen Hochbauamtes.

ANZEIGE

Gerät kaputt? Anruf genügt!



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

Basel 061 337 35 35, **Biel** 032 344 85 44, **Chur** 081 286 73 73, **Crissier** 021 637 43 70, **Jona** 055 225 15 55, **Köniz** 031 970 23 42, **Rothrist** 062 287 77 87, **St. Gallen** 071 282 55 03, **Thun** 033 334 59 59, **Winterthur** 052 269 13 69, **Zürich** 044 446 11 11

Auch Elefanten können sich fürs Outsourcing erwärmen

So wichtig die Energieversorgung, so sinnvoll ist es, diese auszulagern: Das Contracting bietet Kunden komplexe Dienstleistungen, innovative Anlagen und eine sichere Energieversorgung. Der Kinderzoo in Rapperswil lässt sich von Energie 360° bequem mit nachhaltiger Energie aus dem Zürcher Obersee versorgen – und profitiert dabei gleich doppelt.

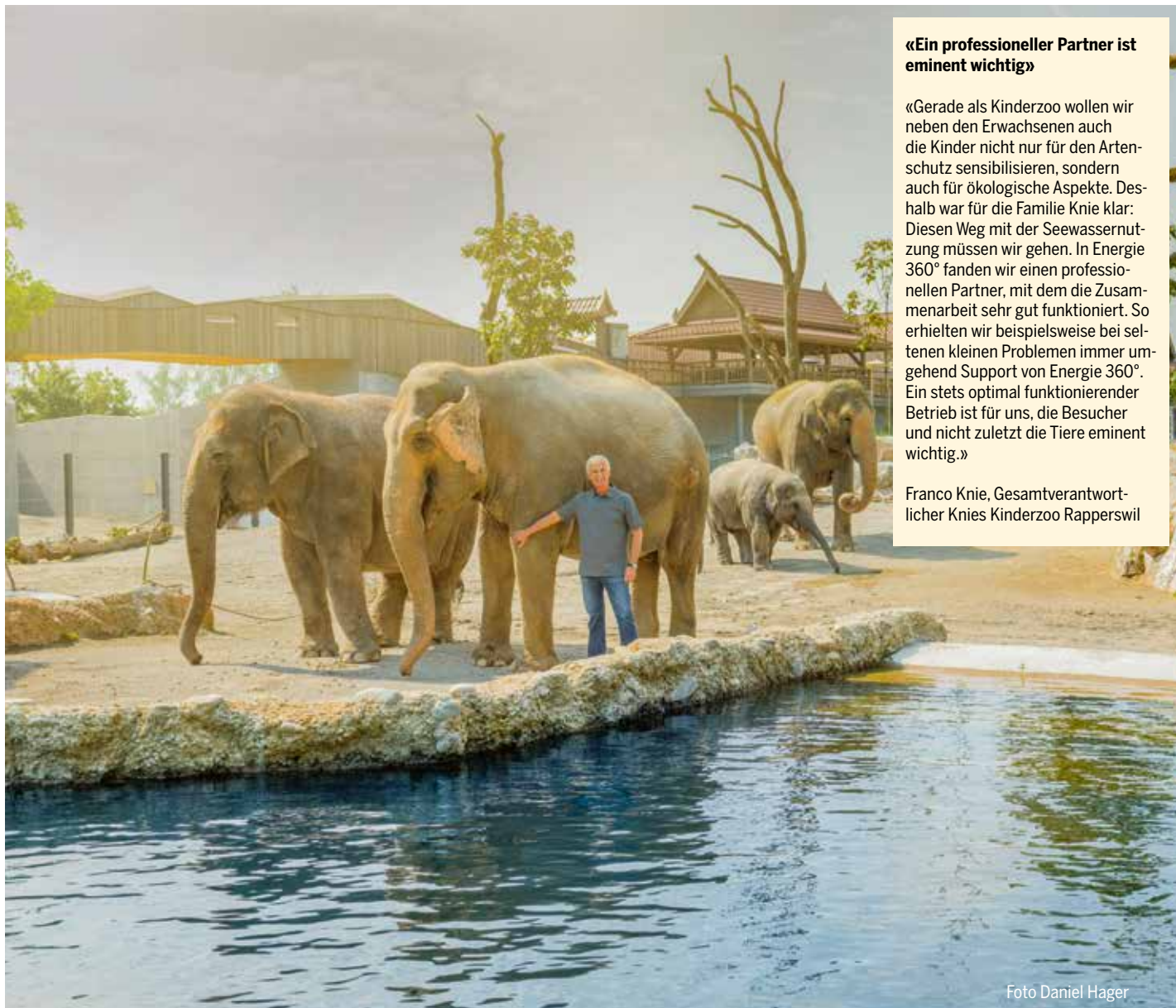
AUSGANGSLAGE UND HERAUSFORDERUNGEN. Mit der Erweiterung des Zooareals um die Fläche eines Fussballfeldes hat Knie's Kinderzoo 2014 / 2015 den grössten Ausbau in seiner Geschichte realisiert. Auf dem Grundstück mit Seeanstoss wurden ein moderner Elefantenpark und das neue thailändische

Restaurant «Himmapan» errichtet. Die Erweiterung des Kinderzoo's erhöhte den Wasserbedarf des Zoo's – unter anderem für die neuen Badebecken der Tiere. Diese Erweiterung machte aber auch den Ausbau der Heizanlage notwendig. Die Verantwortlichen des Knie's Kinderzoo hatten den Wunsch, hierfür möglichst das Seewasser nutzen zu können. Bereits existierende Pläne für eine Wärmepumpenanlage mit Seewassernutzung wurden daraufhin von Energie 360° weiterentwickelt und hinsichtlich der Funktionalität des Gesamtkonzepts optimiert. Eine Herausforderung stellte die Komplexität der Anlage dar, die neben der Wärmeerzeugung auch die Seewasserverteilung auf dem Gelände des Zoo's beinhaltet

– Letzteres ein Novum für einen Energiedienstleister wie Energie 360°. Ebenso stellte sich der Terminplan als sportlich heraus: Die Anlage musste von Baubeginn bis zur Inbetriebnahme in nur gerade acht Monaten realisiert werden. Zudem waren für die Seewassernutzung Bewilligungen von diversen Ämtern einzuholen.

DIE LÖSUNG VON ENERGIE 360°. Um die knappen Terminvorgaben einhalten zu können, aber auch um Flora und Fauna möglichst zu schonen, wurden die Leitungen vom und zum See unterirdisch im Spülbohrverfahren verlegt. Das Wasser des Obersees wird rund 340 Meter vom Ufer entfernt in einer Tiefe von fünf bis sieben Metern gefasst, grob

filtriert und in einer Rohrleitung mit leichtem Gefälle zu einem Ausgleichsbecken auf dem Zoogelände geführt. Mit Hilfe einer Pumpe gelangt es von dort zu einer zweiten Filteranlage und danach in ein weiteres Ausgleichsbecken. Hier wird das naturbelassene Seewasser für drei unterschiedliche Nutzungen entnommen: Erstens zum Befüllen der Becken für Elefanten, Pinguine und weitere Tiere, zweitens für das Brauchwassernetz zur Reinigung der Zooanlagen und drittens als Wärmequelle für die Heizanlage. Diese besteht derzeit aus einer Wärmepumpe mit 280 kW Leistung und versorgt das Elefantenhaus und das Restaurant «Himmapan» mit Warmwasser und Heizwärme. Die Energiezentrale bietet Platz für zwei



«Ein professioneller Partner ist eminent wichtig»

«Gerade als Kinderzoo wollen wir neben den Erwachsenen auch die Kinder nicht nur für den Artenschutz sensibilisieren, sondern auch für ökologische Aspekte. Deshalb war für die Familie Knie klar: Diesen Weg mit der Seewassernutzung müssen wir gehen. In Energie 360° fanden wir einen professionellen Partner, mit dem die Zusammenarbeit sehr gut funktioniert. So erhielten wir beispielsweise bei seltenen kleinen Problemen immer umgehend Support von Energie 360°. Ein stets optimal funktionierender Betrieb ist für uns, die Besucher und nicht zuletzt die Tiere eminent wichtig.»

Franco Knie, Gesamtverantwortlicher Knie's Kinderzoo Rapperswil

Foto Daniel Hager

Das Elefantenhaus und das Restaurant «Himmapan» werden durch die neue Seewasser-Wärmepumpenanlage beheizt und zur Freude der Tiere fliesst das gefilterte Wasser danach in die Badebecken des Zoo's.

weitere Wärmepumpen mit gleicher Leistung – was einen modularen Ausbau der Anlage ermöglicht. Zur Speicherung der Wärmeenergie sind drei Speicher mit je 6800 Liter Volumen installiert. Nach der Nutzung für Wärmeerzeugung fließt das nach wie vor naturbelassene Wasser wieder zurück in den See.

Für Spitzenzeiten und als Rückfallebene steht ausserdem ein Gaskessel zur

Verfügung. Die gesamte Anlage wurde von Energie 360° als Contractor geplant, realisiert und finanziert. Der Contracting-Vertrag läuft über 30 Jahre – während dieser Zeit ist Energie 360° für den Betrieb und den Unterhalt sowie für die Energie- und Wasserlieferung zuständig.

ÖKOLOGISCHER NUTZEN. Dank der neuen Wärmepumpe mit Seewassernutzung kann eine erhebliche Menge fossiler

Energie eingespart werden. Das bringt nicht nur einen ökonomischen Nutzen, sondern auch einen grossen ökologischen Vorteil. Mit einem Deckungsgrad von rund 89 Prozent des Energiebedarfs durch die Wärmepumpe (Gas 11 Prozent) spart Knies Kinderzoo pro Jahr gut 100 000 Liter Heizöl ein und entlastet damit die Umwelt jährlich um 272 Tonnen CO² – das entspricht den Emissionen, die bei der Beheizung von ungefähr 225 Wohnungen im

Minergie-Standard pro Jahr entstehen würden. Für den reibungslosen Betrieb der Wärmepumpenanlage sorgt Energie 360° rund um die Uhr.

WEITERE INFORMATIONEN:

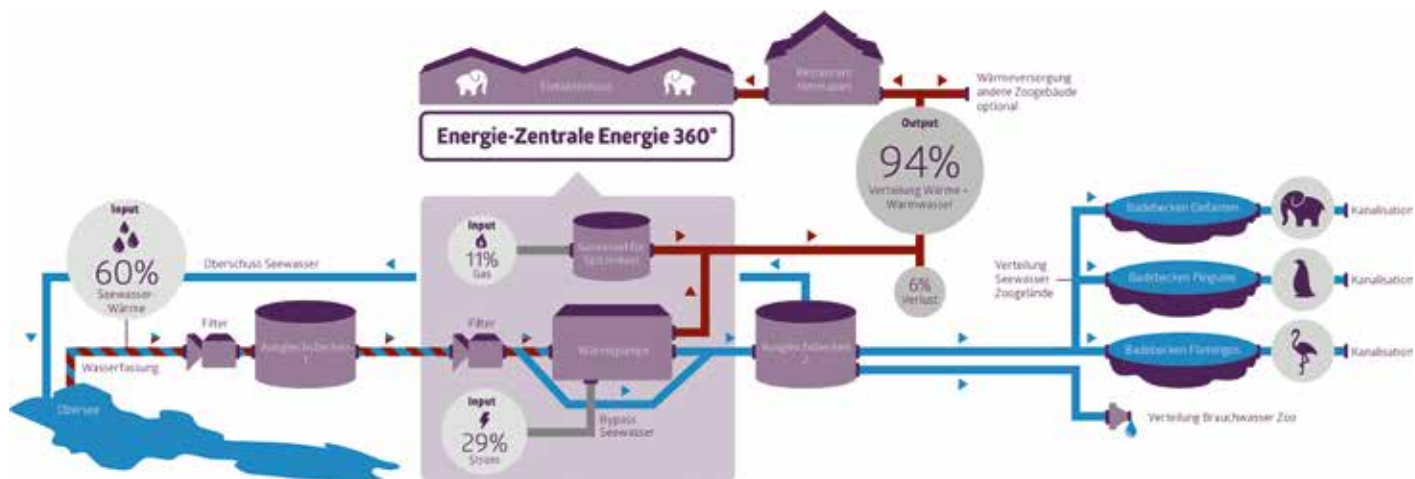
energie360°

Energie 360° AG
Aargauerstrasse 182
8048 Zürich
+41 43 317 22 22, www.energie360.ch



Foto: Markus Lamprecht

Knies Kinderzoo engagierte Energie 360° als Contractor für Planung, Bau, Finanzierung sowie Betrieb und Unterhalt der Anlage inklusive Energielieferung, Wasserlieferung und Wassermanagement.



Das innovative und multifunktionale Konzept der Seewassernutzung entstand in enger Zusammenarbeit zwischen Energie 360° und dem Kinderzoo Rapperswil.

Der Hypothekar- und Immobilienmarkt aus der Sicht der SNB

Am 11. Mai 2016 haben die Unternehmen Franke Water Systems AG KWC, RICHNER, Schenker Storen AG, Schlagenhauf, die St. Galler Kantonalbank AG sowie V-ZUG zum vierzehnten IMMOClassic in Folge eingeladen. Rund 150 Gäste haben dem Referat von Rita Kobel zum Thema «Der Hypothekar- und Immobilienmarkt aus der Sicht der SNB» beigewohnt.

Seit 14 Jahren laden die Organisatoren des IMMOClassics im Mai zu klassischer Musik und Informationen mit top aktuellem Bezug zur Bau- und Immobilienbranche in der Region Zürichsee ein. Auch in diesem Jahr folgten rund 150 Gäste der mittlerweile traditionellen Einladung nach Rapperswil-Jona und wohnten dem Referat von Rita Kobel, Delegierte für regionale Wirtschaftskontakte der SNB, zum Thema «Der Hypothekar- und Immobilienmarkt aus der Sicht der SNB» bei.

EINFLÜSSE AUF DAS MARKTGESCHEHEN
Dieser Markt war mehrere Jahre durch einen deutlichen Anstieg der Immobilienpreise und ein starkes Hypothekarkreditwachstum gekennzeichnet. Da

Preise und Kredite stärker zulegten als Fundamentalfaktoren wie zum Beispiel das Volkseinkommen, bauten sich Ungleichgewichte auf.

Vor diesem Hintergrund wurde per 1. Juli 2012 ein antizyklischer Kapitalpuffer (AZK) als Instrument eingeführt. Mit diesem Instrument können die Eigenkapitalanforderungen von Banken temporär erhöht werden. Das Instrument verfolgt zwei Ziele. Erstens soll die Widerstandskraft des Bankensystems im Einklang mit den steigenden Risiken erhöht werden. Zweitens soll die Vergabe von Hypothekarkrediten gebremst werden.

WENIGER DYNAMIK

Anfang 2013 beantragte die SNB dem Bundesrat, den AZK zu aktivieren, und zwar auf 1% der risikogewichteten Hypothekarkredite, die zur Finanzierung von Wohnliegenschaften dienen. Auf Antrag der SNB wurde der Puffer per Juni 2014 auf 2% erhöht.

Die Dynamik am Hypothekar- und Immobilienmarkt hat in den letzten Jahren nachgelassen. Der AZK – zusammen mit einer von den Banken durchgeführten Revision ihrer

Selbstregulierungsrichtlinien betreffend der Vergabe von Hypothekarkrediten – dürften dazu beigetragen haben.

Da sich aber auch die Fundamentalfaktoren schwächer entwickelten, sind die Ungleichgewichte auf diesen Märkten nach wie vor vorhanden. Die SNB verfolgt deshalb die weitere Entwicklung aufmerksam und prüft regelmässig, ob der AZK angepasst werden muss.

ÜBER DEN ANLASS

Thomas Wunderli, Präsident und Initiator IMMOClassic: «Der IMMOClassic gehört zu einem der wichtigsten Netzwerkanlässen und Infoveranstaltungen für die Bau- und Immobilienbranche am oberen Zürichsee. Dies nicht zuletzt auch dank den versierten Referenten, die es immer wieder verstehen, informative Hintergründe zu top aktuellen Branchen-Themen zu präsentieren.

Kurzporträts der Organisatoren

FRANKE WATER SYSTEMS AG, KWC. KWC steht für 140 Jahre Kompetenz im Wasser management. KWC Armaturen sind ein Inbegriff hochklassiger Intelligenz in Bad und Küche. Mit nachhaltigen Technologien, erlesener Qualität und innovativem Design hat sich der führende Schweizer Armaturenhersteller international einen Namen gemacht. Seit 2013 gehört KWC zur Franke-Gruppe und ist eine Marke der Franke Water Systems AG in Aarburg. Hauptsitz und Produktionsstandort ist Unterkulm in der Schweiz. Von hier aus exportiert KWC seine Qualitätsarmaturen in über 50 Länder auf fünf Kontinenten.

RICHNER, RAPPERSWIL-JONA. Baubedarf-Richner-Miauton gehört zum nationalen Multi-Spezialisten CRH Swiss Distribution. Das Unternehmen entwickelt und treibt Gesamtlösungen für Rohbau und Innenausbau mit Qualitätsprodukten aller namhaften Hersteller. Das Sortiment umfasst Baumaterial, Bäder, keramischen Platten, Haustechnik, Werkzeuge sowie Holz und ist auf die unterschiedlichen Bedürfnisse von Profis und Privatkunden abgestimmt. Unter der Marke Richner bietet das Unternehmen an 40 Standorten in der Deutschschweiz in Ausstellungen und Handwerkerzentren kompetente Fachberatung und ein umfangreiches Sortiment an Bädern, Parkett sowie keramischen Wand- und Bodenplatten.

SCHENKER STOREN AG, ESCHENBACH. Schenker Storen AG, gegründet 1881, ist der Branchenleader im Sonnen- und Wetterschutz in der Schweiz. Das Unternehmen verfügt über Produktionsstätten in Schönenwerd, Frankreich und Deutschland sowie über rund 38 Niederlassungen in der ganzen Schweiz. Das umfassende Sortiment von Schenker Storen im Sonnen- und Wetterschutz beinhaltet unter anderem Lamellenstoren, Rollläden, Fensterladen, Sonnenstoren, Terrassendächer, Indoorstoren und Steuerungen. Fundierte Beratungen und Serviceleistungen runden das umfangreiche Produktangebot ab. Die Schenker Storen Holding beschäftigt rund 1200 Mitarbeiter, davon 760 in der Schweiz.

SCHLAGENHAUF MALEN UMBAUEN FASSADEN, MEILEN. Schlagenhauf ist ein führendes Unternehmen für Malen, Umbauen, Gipsen und Fassadenisolationen. Das Familienunternehmen, 1934 gegründet, ist in den Kantonen Zürich, Zug und St. Gallen präsent und lebt die Nähe zu ihren Kunden. Schlagenhauf bietet gesamtheitliche Angebote aus einer Hand und garantiert spezialisierte Beratungen und koordinierte Umsetzungen bei Renovations-, Um- und Neubauten.

ST. GALLER KANTONALBANK AG, RAPPERSWIL-JONA. Die 1868 eröffnete, damalige St. Gallische Kantonalbank, wurde im Jahr 2000 in eine Aktiengesellschaft umgewandelt und in St. Galler Kantonalbank umbenannt. Seit 2001 werden die Aktien an der Börse gehandelt. Die heutige St. Galler Kantonalbank AG verfügt über 38 Niederlassungen innerhalb des Kantons St. Gallen und in Herisau und in Teufen im Kanton Appenzell Ausserrhoden sowie in Zürich. Mit vielen kleineren und mittleren Unternehmen werden langjährige Beziehungen über Generationen gepflegt. Die St. Galler Kantonalbank AG verfügt im Kanton St. Gallen über die Marktführerschaft im Bereich Privat- und Geschäftskunden (PGK) und beschäftigt über 1000 Mitarbeitende.

V-ZUG AG, ZUG. Die V-ZUG AG ist Schweizer Marktleaderin im Bereich Haushalt geräte. Sie entwickelt, produziert und vertreibt hochwertige Geräte für Küche und Waschräum. Über 4,2 Millionen Geräte stehen in der Schweiz in Betrieb, d.h. in jedem zweiten Schweizer Haushalt hilft ein V-ZUG Gerät beim Kochen, Braten, Backen, beim Geschirr spülen, beim Waschen oder beim Trocknen. Die erfolgreiche Marktpositionierung der 1913 gegründeten V-ZUG AG basiert nicht zuletzt auf ihrer Produktphilosophie, die auf die Wünsche des Schweizer Käufers zugeschnitten ist. Dazu gehören vor allem Sparsamkeit im Gebrauch, Langlebigkeit und ein schonender Umgang mit Ressourcen.



Lichtbänder – Optimale Nutzung des Tageslichts!

► **Lichtbänder sorgen für eine natürliche Beleuchtung und Belüftung von Gewerberäumen und verbessern das Arbeitsklima. Sie können in Flachdächern sowie im First von Giebedächern eingebaut werden.**

Es gibt drei verschiedene Ausführungen von Lichtbändern. Diese bestehen aus einer Stahl- oder Holzarge, einer Aluminium-Grundkonstruktion und der Verglasung. Als Verglasung können Polycarbonat-Steplatten (Typ I, II oder III) sowie ESG/VSG-Scheiben (Typ III) verwendet werden. Dank

verschiedenen Steplatten-Dicken (von 16–40 mm) können u-Werte bis zu 0,7 W/m² K erreicht werden. Den höchsten Wärmedurchgangskoeffizient erreicht man mit zwei- oder dreifach-Isolierglas. Die einzelnen Elemente haben meist ein Raster von 1,2 m, werden mit thermisch getrennten Aluminium-Profilen spannungsfrei verbunden und auf die Zargen montiert.

Die Platten sind in opaler oder Heatstop-Ausführung erhältlich.

Für eine optimale Sicherheit im Brandfall werden die Lichtbänder mit einer

elektrischen Öffnungsvorrichtung ausgerüstet. Aber auch pneumatische Antriebe können als Rauch- und Wärmeabzug (RWA) verwendet werden. Wind- und Regenfühler vervollständigen das System.

Mit einem Wartungsvertrag für die RWA-Anlage (inkl. Oberlichter) ist das System jederzeit einsatzbereit und gesetzeskonform.

Falls sich regelmässig Personen auf dem Dach befinden und das Dach begehbar ist, wird die Absturz- und Durchbruchesicherheit ein Thema. Ein auf das

Lichtband angepasstes Durchsturzgitter verhindert das Durch- bzw. Abstürzen und wird nach SUVA-Anforderungen eingebaut. Ein nachträglicher Einbau ist ebenfalls möglich. Zum Schutz vor Hagelschäden bietet sich ein Hagelschutzgitter für Lichtbänder an.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

ISBA AG
Industriestrasse 15
4222 Zwingen/BL
info@isba.ch
Tel. 061 761 33 44
www.isba.ch



Sanieren statt ersetzen: Rohrsanierung von Promotec, wenn Sie sicher sein wollen.

► **Der Sanierungsbedarf von verrosteten und verkalkten Wasserleitungen nimmt von Jahr zu Jahr zu. Ursachen gibt es viele. «Mischwasser» von Verbundsystemen, aggressive Wasserqualität – Alterung – schlechte Rohrqualität – Verarbeitungsfehler – Planungsfehler – um nur einige zu nennen.**

Wir haben die Lösung: das Promotec®-System, die neueste Generation in der Rohrsanierungstechnik. Damit sanieren wir Wasserleitungen schnell, ohne Schmutz, Lärm und Staub. Ein Aufspitzen der Wände für den Ersatz der Rohre ist überflüssig. Die Wohnungen

bleiben bewohnbar und verfügen immer über fliessendes Wasser, auch während den Sanierungsarbeiten. Das Promotec®-System ist bis 3 mal günstiger im Vergleich zum herkömmlichen Ersatz der Rohrleitungen und dies bei gleicher Qualität. Promotec saniert Leitungen seit 1993 und hat bereits weit über 150 000 Zapfstellen erfolgreich saniert. Das von uns eingesetzte, äusserst harte und abriebfeste Beschichtungsmaterial entspricht selbstverständlich den geltenden Vorschriften. Auch wurde unser Sanierungsverfahren vom zuständigen Kantonschemiker, stellvertretend für alle Kantone, eingehend begutachtet und genehmigt. Regelmässig werden

auch umfassende Tests in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen durchgeführt.

Das Verfahren beginnt mit der blitzblanken Reinigung der Wasserleitungen. Speziell dabei ist das pulsierende Nassreinigungs-Verfahren, welches schonend und gründlichst reinigt. Auch ist nur mit dem Promotec®-System ein Vor- und Rückwärtsreinigen möglich, was auch saubere Schattenzonen garantiert. Nach dem Trocknen und aufrauen werden die Rohre in einem zweiten Verfahrensschritt innen mit einem speziellen Keramik-Polymer versiegelt und langlebig geschützt. Die erreichte Qualität steht neuen Kunststoffrohren in nichts nach.

Wollen Sie eine komplette Rohrsanierung innert zwei bis drei Arbeitstagen ohne Lärm, ohne Staub, ohne dass Sie auf Trinkwasser während der Sanierung verzichten müssen und das erst noch zu einem Drittel der Kosten einer herkömmlichen Sanierung?

Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne und senden Ihnen detaillierte Unterlagen zu.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

Promotec Service GmbH
Sonnenweg 14
4153 Reinach
061 713 06 38
www.promotec.ch



Nicht ohne Handlauf...!

► **Die Bedeutung eines Handlaufs – nicht nur bei Treppen – wird generell unterschätzt. Für eine immer grösser werdende Zahl von Menschen bedeutet ein fehlender Handlauf: Stufen werden zu unüberwindbaren Barrieren.**

Die weit verbreitete Meinung, dass Opfer bei einem Treppensturz meist selber schuld sind, wurde mittels einer Analyse der SUVA zur Treppensturz-Kampagne ausdrücklich widerlegt. Bei Stürzen auf Glatteis oder Schnee weiss man, dass der Hausbesitzer oder Verwalter oftmals mithaftet. Bei Stürzen auf oder von Treppen vermutet man, dass der Nutzer bzw. das Opfer selber verantwortlich sei. Dabei sind fatale Treppenstürze durchaus vermeidbar, wenn die vorgeschriebenen Auflagen von allen erfüllt würden. Millionenbeiträge bei der SUVA, der bfu, den Versicherungen und Krankenkassen könnten eingespart werden.

FLEXO KENNT SICH AUS. Flexo-Handlauf GmbH ist die führende Fachfirma für die Nachrüstung von Handläufen in der Schweiz. Das Unternehmen hat durch tausendfache Erfahrung selbst die Feststellung gemacht, dass sich nur durch normgerechte Ausführungen an Treppen Stürze vermeiden lassen. So müssen Treppen und Rampen rutschsichere Beläge haben, die erste und letzte Stufe soll sich kontrastreich abzeichnen, und Treppen benötigen Handläufe - am besten solche, die handwarm und taktil ausgestattet sind. Die Schweizer Norm schreibt ab fünf Stufen einen Handlauf vor. Im öffentlich zugänglichen Bereich, in Gebäuden

und Grünanlagen gelten die Normen SN 640 238, SIA Norm 358 und SIA Norm 500. Diese sehen vor, dass Handläufe durchgängig ohne Unterbruch über die gesamte Treppenlänge zu führen sind und mindestens 0,30 m waagrecht über Anfang und Ende der Treppe hinausgezogen werden müssen.

Handläufe sollen umfassbar und farblich kontrastreich zur Wand sein. Das Material soll wenig wärmeleitend sein und selbst bei Feuchtigkeit Griffsicherheit bieten. In einer Vielzahl von Gebäuden sind bereits ab zwei Stufen – oftmals auch beidseitig – Handläufe gesetzlich vorgeschrieben. Die SUVA, die bfu und auch die Verbände haben diesbezüglich bereits vielfach aufgeklärt.

Daher sind die Handläufe von Flexo kontrastreich und optisch gefällig und sie sehen erst noch schön aus. Flexo berät mit seinen Mitarbeitern vor allem private Kunden in der gesamten Schweiz. Näheres finden Interessierte im Internet unter www.flexo-handlauf.ch oder Sie fordern Prospekte unter der Gratis Nummer 0800 04 08 04 an.

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 Nummer 0800 04 08 04
www.flexo-handlauf.ch



Aluminium Handlauf mit seitlich einbetonierten Stützen und oben mit Knick nach SIA Norm



Handlauf mit Licht



Durchlaufender Handlauf wandseitig mit Kugelverbindungen

Der Weishaupt Installations-Tower

► **Der neue Weishaupt Installations-Tower vereint alle erforderlichen Anschlüsse, Armaturen und Aggregate für die Installation einer modernen Heizungsanlage auf kompakte Weise.**

Die Vorteile für die Installation liegen auf der Hand. Alles ist praxisgerecht konzipiert und damit einfach und schnell zu installieren. Ein hoher Sicherheitsstandard ist von vornherein gewährleistet, denn die komplette Hydraulik einheit ist bereits ab Werk dichtheitsgeprüft und wärmegeklämt. Die elektrischen Komponenten sind bereits vorverdrahtet.

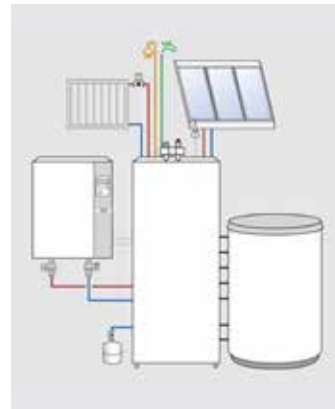
Für die Installation von Brennwertsystemen mit solarer Trinkwassererwärmung ist der Weishaupt Installations-Tower ideal. Auch die Erneuerung einer bestehenden Anlage kann in kürzester Zeit – selbst in der kalten Jahreszeit – erfolgen.

Der Weishaupt Installations-Tower beinhaltet einen Pumpenkreis, eine Systemtrennung, eine Trinkwasser-Installationseinheit, einen Solarfluid-Auffangbehälter mit Solarregler sowie ein Solar-Ausdehnungsgefäß.

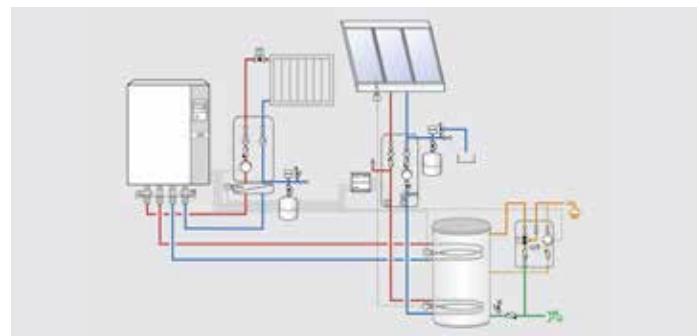
Die stabile Konstruktion erlaubt es, den Installations-Tower frei zu stellen. Eine Wandbesfestigung ist nicht nötig.

Neben der vereinfachten Installation bietet dieses System auch optische Vorteile. Ein Argument, das bei vielen Bauherren und Hausbesitzern hohe Akzeptanz finden wird.

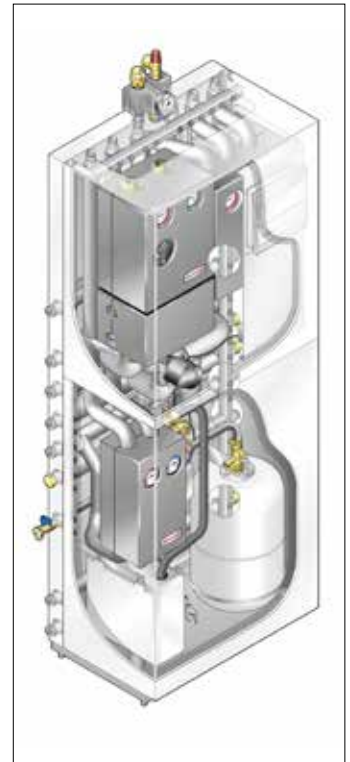
► **WEITERE INFORMATIONEN:**
 Weishaupt AG
 Chrummacherstrasse 8
 8954 Geroldswil
 Tel. 044 749 29 29
 info@weishaupt-ag.ch
 www.weishaupt-ag.ch



Installationsschema mit WIT



Installationsschema ohne WIT



Schnittgrafik des neuen Weishaupt Installations-Towers WIT.

NeoLink – Ihr direkter Draht zum Tank



NeoLink vereinfacht das Tankmanagement

Mit dem System NeoLink haben Sie jederzeit die volle Kontrolle über die Füllstände Ihrer Öltanks. Behalten Sie den Überblick und optimieren Sie die Beschaffung des Heizöls. Mehr über die Leistungen der NeoVac Gruppe unter **0800 80 76 76** oder www.neovac.ch.

IHR PARTNER
 FÜR GEBÄUDE- UND
 UMWELTECHNIK



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

17. Generalversammlung 2016 der Küchenprofis

► **111 Mitglieder des Branchenverbands küche schweiz fanden sich am 12. Mai in der Offenen Kirche Elisabethen in Basel zur jährlichen Generalversammlung ein. In seiner Ansprache «Mit Gemeinsamkeit Grenzen überwinden» ruft der Präsident David Spielhofer zur Einigkeit auf. Ein attraktives Rahmenprogramm mit Besuch der historisch bedeutenden Basler Papiermühle und einem Auftritt des bekanntesten Schweizer Satirikers Andreas Thiel rundeten die lebhaften Diskussionen der Jahrestagung ab.**

NEU- UND WIEDERWAHLEN IN DEN VORSTAND. Peter Holliger tritt nach 6 Jahren aus dem Vorstand aus. Als Nachfolger wird Anton Zöchbauer (AFP Küchen AG) gewählt. Alain Bühler (Bühler Küchen AG), Attila Castiglioni (V-ZUG AG) und Ueli Jost (Veriset Küchen AG) werden für die kommenden 3 Jahre in ihren Ämtern bestätigt. David Spielhofer (bulthaupt Schweiz AG) wird für ein weiteres Jahr als Präsident gewählt.

AUS- UND WEITERBILDUNG ALS EINE DER Kernaufgaben des Verbands. küche schweiz weitet sein Weiterbildungsangebot kontinuierlich aus – mit Erfolg: Mehr als 400 Personen haben 2015 das Angebot genutzt. Neben den zahlreichen Fachtagungen besteht eine enge Zusammenarbeit mit der BFH Biel: Drei Weiterbildungsmodulare für Küchenspezialisten stehen zur Auswahl.

2. SWISS KITCHEN AWARD 2015 WAR EIN ERFOLG – 2017 MIT ÄNDERUNGEN. 37 Küchenfirmen haben 82 Projekte eingereicht, wovon 8 pro Kategorie «schönste Küche» und «bester Küchenumbau» die Nagelprobe bei der Fachjury bestanden und in die Publikumsabstimmung gelangten. 5500 Stimmen zeugen von überragendem Publikums-Interesse. Als Hauptpreis

wird ab 2017 neu zusätzlich der Fachjury Award vergeben. Der Mediengewert für die Gewinner wird neu 40 000.– Franken betragen.

GEMEINSAMKEIT MACHT STARK – MITGLIEDER PROFITIEREN. Verbandsanzeigen gegen unlautere Werbung in Schweizer Printmedien, die von Anbietern aus dem grenznahen Ausland geschaltet werden, zeigen Wirkung: Die Schweizerische Lauterkeitskommission fordert die werbenden süddeutschen Unternehmen zum Verzicht in der bisherigen Form auf (Entscheid SLK 164/15). Der Vorstand hat zahlreiche Dienstleistungen realisiert, die exklusiv den Mitgliedern und Gönnern vorbehalten sind. Dazu gehören Rechtsberatung, attraktive Versicherungsleistungen, Preisvergünstigungen für Treibstoff u.ä.

WICHTIGE DATEN
Mi 16. Nov. 2016: 8. Küchenkongress «D'Schweizer MACHER» Pioniergeist + Innovationskraft in der Schweiz; Trafo/Baden

Do 9. Feb. 2017: Tag der Küchen-Neuheiten; stilhaus/Rothrist

Di 14. Nov. 2017: 9. Küchenkongress und Verleihung des 3. Swiss Kitchen Award; Trafo/Baden

ÜBER KÜCHE SCHWEIZ – DER BRANCHENVERBAND. Bei küche schweiz, dem gesamtschweizerischen Verband der Küchenspezialisten, sind die Anbieter von Haushaltsküchen – Hersteller, Importeure und Fachhändler – sowie von Einbaugeräten & Spülen und der Zulieferindustrie zusammengeschlossen.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
 küche schweiz
 +41 41 440 59 70
 info@küche-schweiz.ch
 www.küche-schweiz.ch
 www.swiss-kitchen-award.ch



Einmalige Kulisse für die 17GV von küche schweiz. Die Offene Kirche Elisabethen in Basel



Neu in den Vorstand gewählt – Anton Zöchbauer, CEO AFP Küchen AG



Thiel im Talk – Andreas Thiel stellt sich «kritischen» Fragen v.l.n.r Rainer Klein, Andreas Thiel



Präsident küche schweiz – David Spielhofer: «Mit Gemeinsamkeit Grenzen überwinden.»

Chefsache! Hygiene, Brand- und Gesundheitsrisiko sowie Energieverluste

Spätestens seit das Thema «Hygiene in Spitälern» in der Öffentlichkeit diskutiert wird, gewinnt auch im Gesundheitswesen die Reinigung von Lüftungssystemen vermehrt an Bedeutung.

Im Bereich der Lüftungshygiene gibt es leider weder eidgenössische noch kantonale Gesetze. Dafür gewinnt die SWKI-Hygienerichtlinie auch im Gesundheitswesen mehr an Bedeutung. Denn die Spitäler müssen sich heute in jeder Beziehung fit machen, um konkurrenzfähig zu bleiben. Und saubere Luft aus dem Lüftungssystem, im OP, dem Krankenzimmer bis in die Spitalküche, ist einer der wichtigsten Punkte, wenn es um die Hygiene in Spitälern geht.

HOCHGEBIRGSKLINIK DAVOS MACHT SICH FIT. Das auf 1500 M.ü.M. liegende Davos ist bekannt dafür, dass Lungenkranke in der speziellen Bergluft gesunden und sich erholen können. Sehr viele Höhenkliniken kümmerten sich früher in dieser Gegend um ihre Patienten aus aller Welt. Heute ist die 1901 erbaute Hochgebirgsklinik Davos (HGK) am Wolfgangpass, kurz vor Davos, eine der zwei letzten Reha-Zentren in dieser Gegend. Seit 2015 richtet sich die HGK aktiv zu einem Allergieforschungs- und Klinikcampus (Allergologie, Pneumologie, Dermatologie, Kardiologie) aus. Patientenbereiche werden umgebaut und neu gestaltet. Reha-Patienten sollen sich wie im Hotel fühlen, aber gleichzeitig von der medizinischen Kompetenz der Fachkräfte profitieren. Im Unterschied zu vielen Kliniken, welche in winternebligen Gebieten liegen, bietet Davos sehr viele Sonnentage. Sport und Wandern in der gesunden Natur gelten als wichtige Ergänzungen zur medizinischen Betreuung. Deshalb darf die Luft im Innern der Klinik keinesfalls hinten anstehen.

PROBLEMATIK EINER ÄLTEREN LÜFTUNGSANLAGE. Die Lüftungsanlage – Monoblocs, Dachventilatoren und Kanäle – wurde letztmals 1985 saniert. Im Rahmen des kompletten Umbaus einzelner Stockwerke wurde jetzt die gesamte Lüftungsanlage grundlegend gereinigt und wo notwendig – meistens bei Auslassgittern – auch repariert. Den Auftrag dazu erhielt die Firma tiventa AG aus 5024 Küttigen. Dutzende von Deckenplatten mussten entfernt werden, um den Weg der Lüftungskanäle zu erforschen; Hunderte Luftauslässe/-Ventile wurden entfernt, gereinigt und wieder montiert. Zahlreiche Serviceöffnungen wurden in die Kanäle geschnitten und mit Deckeln versehen, um inskünftig den fachgerechten Zutritt zur Kanalreinigung zu gewährleisten.

BRAND- UND GESUNDHEITS-RISIKEN, ENERGIE-VERLUSTE. Allgemein ist das Brand-, aber auch das Gesundheitsrisiko bei nicht regelmässig gewarteten Anlagen sehr gross. Ebenfalls nicht beziffern lässt sich der massiv erhöhte Energieverbrauch bei den verschmutzten Heiz- und Kühlbatterien in den Monoblocs (Lamellenabstand je nach Ausführung auch unter 1 mm) oder in den Abluftventilatoren auf dem Dach aufgrund der dann völlig kontaminierten Abluftventile in den Toiletten und Badezimmern. In einer Reha-Klinik wie der HGK in Davos befinden sich, im Vergleich zu einem normalen Spital, auch Räume für einen Kindergarten, Fitness und Schwimmbadanlagen. Die Verschmutzung des Lüftungssystems ist entsprechend stark. Eine Grossküche (Patienten in 180 Krankenzimmern, 160 Mitarbeitende), rund 140 Abluftventile aus Toiletten und Badezimmern und eine grosse Menge von Abluftgittern saugen eine enorme Menge an Fett, Flusen und Staub ab. Durch eine regelmässige Wartung/Reinigung der Raumlufttechnischen

Anlagen, sind die Betriebssicherheit und der Brandschutz in der HGK stets gewährleistet.

GESUNDHEITSRISIKO. Kontaminierte Zu- und Abluftkanäle bilden einen idealen Nährboden für Bakterien, Keime und Schimmelpilze. Auf die Auswirkungen auf Personen, welche sich täglich mindestens während der Arbeitszeit in mechanisch belüfteten, aber kontaminierten Räumen aufhalten, muss hier nicht näher eingegangen werden. Das Problem ist, dass die Verschmutzung von Lüftungskanälen normalerweise nicht sichtbar ist. Führungs- aber auch Budgetverantwortliche sollten sich deshalb einmal pro Jahr an den exponierten Stellen der «Lunge des Innenraumklimas» (Abluft, ev. Mischluft) persönlich über den Zustand der Anlage informieren.

DIE SPEZIELLEN HERAUSFORDERUNGEN IN DER HOCHGEBIRGSKLINIK. Reinigungsarbeiten an älteren Lüftungsanlagen in fünf verschiedenen Häusern, jeweils weitverzweigt auf drei bis vier Etagen, ohne Anlagenpläne, erfordern grosse Erfahrung des Reinigungspersonals. Der normale Betrieb in der HGK (Klinik, Labor, Büros, Kindergarten, Küche, Fitness, Schwimmbad etc.) musste aufrechterhalten bleiben. Sämtliche Reinigungsarbeiten mussten dem Tagesprogramm der HGK unterordnet werden; d.h., vieles musste zwischen 20.00 Uhr und 05.00 Uhr morgens gereinigt werden.

DIE ANLAGE IN KÜRZE:

Küchenhauben	5
Anzahl WC-Abluftventile	120
Anzahl Monoblocs	10
Ventilatoren auf Dächern	11
Länge aller Monoblocs in Meter	34
Länge der Kanäle in Meter	680

LÜFTUNGS-HYGIENE – EIN SPEZIALGEBIET. Lüftungssysteme reinigen erfordert

spezielles Wissen und Erfahrung. Kanalreiner oder allgemeine Reinigungsfirmen ohne entsprechende Ausbildung genügen den Anforderungen nicht. Kenntnisse von Monoblocs, d.h. von Klimazentralen, und das Wissen um die Funktion einer Lüftungsanlage – auch ohne Anlagenpläne – sind Voraussetzungen für ein gutes Resultat. Die Mitarbeiter der Firma tiventa AG verfügen über die entsprechende Ausbildung und Erfahrung.

Die Beteiligten Unternehmen:
 Kühne Real Estate AG
 8834 Schindellegi
 Hochgebirgsklinik Davos
 7265 Davos Wolfgang
 Bouygues Energies & Services
 8048 Zürich (Auftraggeber)

ZU TIVENTA AG. Das Unternehmen beschäftigt 30 Mitarbeitende. Das Leistungsangebot umfasst schweizweit die

- Reinigung von Lüftungs- und Klimaanlage sowie Verdampfern
- Beratung, Überprüfung, Abnahme von Brandschutzsystemen nach der VKF-Brandschutznorm
- Brandschutztechnische Reinigung und Sanierung
- Schulungsangebot: Hygiene-schulung nach SWKI, Kat. A/B, Fresh up Praxisseminar.
- Schulungsort: Am Sitz der tiventa AG; nach Absprache auch extern bei Firmen.

WEITERE INFORMATIONEN:
 tiventa AG
 Staffeleggstr. 5
 5024 Küttigen
 0848 000 458
 www.tiventag.ch



Beispiel Küche: Nach dem Entfernen aller Abluftgitter werden die verfetteten Kanäle mit speziellen Werkzeugen und hauseigenen Reinigungsmitteln gemäss Stand der Technik gereinigt. Die Gitter werden separat gereinigt, Schrauben ersetzt.



Massiv erhöhter Energieverbrauch durch völlig verstopfte Lüftungssysteme, verschmutzte Ventilatoren und Kühlbatterien ohne Luftdurchlass.

Neue Mehrfamilienhäuser verbrauchen zu viel Wärmeenergie

Der Schweizerische Verband für Wärme- und Wasserkostenabrechnung SVW hat den Energieverbrauch in Mehrfamilienhaus-Neubauten untersucht. Unter MFH-Neubauten verstehen sich dabei Bauten ab 5 Bezüglern, welche dem Baustandard Minergie oder nach den Mustervorschriften der Kantone (MuKEn, Version 2008) erstellt wurden. Bei der Studie wurde der Verbrauch an Heizenergie in 121 Gebäuden über mehrere Heizperioden ausgewertet. Dabei zeigte sich, dass die MFH-Neubauten die Planungswerte im Heizenergieverbrauch um durchschnittlich 34 % überschreiten. Ein Drittel der Bauten liegt um den Zielwert, ein weiteres Drittel liegt deutlich über dem Sollwert (bis +40 %) und das extremste Drittel verbraucht bis zum Doppelten.

VERBRAUCHSABHÄNGIGE ABRECHNUNG DÄMPFT NEGATIVES ERGEBNIS. Die Studie umfasst ausschliesslich Gebäude, bei denen eine verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung erstellt wird. Der Wohnungsnutzer hat dadurch einen Sparanreiz, welcher sich mit einer Verbrauchsreduktion um durchschnittlich 20 % auswirkt, wie zahlreiche Studien

belegen (u.a. Technische Universität Dresden, Januar 2013). Korrigiert man die Ergebnisse um diesen Faktor, erhöht sich der Energieverbrauch sogar um 68 % gegenüber den Planwerten.

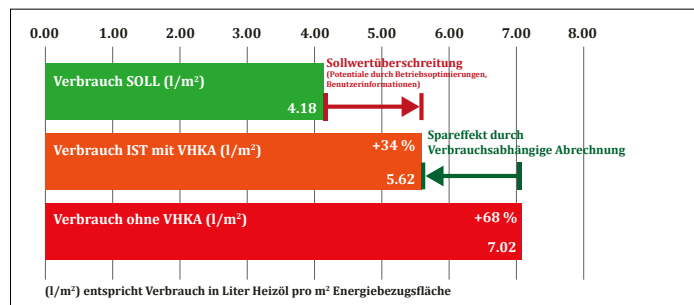
VERSCHWENDUNGSPOTENTIAL TROTZ MODERNSTER TECHNIK. Die untersuchten Minergiebauten haben einen Planwert von 3,8 Litern Heizöläquivalenten pro Quadratmeter Energiebezugsfläche. Der effektive Verbrauch liegt jedoch bei 4,94 Litern, respektive einer Überschreitung um 30 %. Ohne verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung würde dieser Wert tendenziell sogar bei 63 % liegen. Bei den Bauten, welche nach MuKEn 2008 erstellt wurden liegt der Planwert bei durchschnittlich 4,8 Litern Heizöl / m². Der effektive Verbrauch liegt auch bei diesen Bauten um 40 %, ohne VHKA sogar um 75 % höher. Die Detailzahlen zeigen, dass der individuelle Verbrauch vergleichbarer Objekte sehr unterschiedlich ist. Bei der Raumheizung liegt die Spreizung zwischen bewusstem und unbewusstem Umgang bei Faktor 1:4. Beim Verbrauch von Warmwasser liegt dieser Faktor sogar bei 1:8. Die Ergebnisse zeigen, dass eine noch bessere Information der Verbraucher zu einem bewussteren Umgang führen kann.

Eine Untersuchung der RWTH, Aachen aus dem Jahre 2014 hat z.B. belegt, dass unterjährige Verbrauchsinformationen zu weiteren 7 – 12% Energieeinsparungen führen. Im Weiteren zeigt sich, dass in zahlreichen Bauten einzelne Bezüglern bis zum dreifachen der Energie beziehen, welche die Planwerte vorsehen!

FAKTOR MENSCH ERFOLGSENTSCHEIDEND
Fazit: Moderne Mehrfamilienhäuser schöpfen ihr Energiesparpotential viel zu wenig aus. Der Faktor Mensch wird bei der Installation, dem Betrieb und bei der Nutzung zum Effizienzkiller. Durch

eine bessere Abstimmung und Einstellung des Heizsystems könnten «Übersorgungen» vermieden und die Zielwerte deutlich besser erreicht werden. Und letztlich ist es wichtig, den Verbraucher in die Effizienzbemühungen einzubeziehen, da auch das bestisolierte Gebäude bei offenem Fenster nach draussen heizt.

WEITERE INFORMATIONEN:
SVW Schweizerischer Schützenmattstrasse 41, 4051 Basel
061 271 44 66
info@svw-asc.ch
www.svw-asc.ch



Durchschnittlich überschreitet der effektive Verbrauch in MFH-Neubauten die Sollwerte um 34 %. Noch deutlich markanter würde das Ergebnis ohne verbrauchs-abhängige Abrechnung der Heizkosten ausfallen – plus 68 %!

WebINKASSO

www.verlustscheinverjährung.ch



HALTBAR BIS
1.1.2017?

Gold hat kein Verfallsdatum. Verlustschein hingegen schon.

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



+ Creditreform Egei 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 Egei 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 Egei 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
SINCE 1888
GEMEINSAM GEGEN VERLUSTE.

Dunstabzugshauben von WESCO Küchenlüftung Leise, einfach zu reinigen und maximal effizient – auch 2016

► **Dezent und stilvoll passen sich die neuen Muldenlüfter basso I (Absaugung hinter dem Kochfeld) und basso II (seitliche Absaugung) herstellerunabhängig und kombinierbar mit allen gängigen, flächenbündigen Glaskeramik- und Induktionskochfeldern in die Arbeitsfläche ein.**

KOCHFELD- UND HERSTELLERUNABHÄNGIGE MULDENLÜFTER. Ein freies Handling auf dem Kochfeld, höchste Energieeffizienz dank leistungsfähigem, energiesparendem EC-Lüfter und ein intuitives Touch-Bedienfeld aus Glas, das sich auch mit nassen Fingern bedienen lässt, zeichnen diese Muldenlüfter aus – sie sind eigentlich Dunstabzugshauben, die nach unten funktionieren. Dank herausnehmbarer, spülmaschinenfester Edelstahl-Auffangschale lassen sie sich überdies äusserst bequem reinigen.

ZWEITE GENERATION DER DECKENLIFT-PIONIERS. Die berbel Skyline Edge ist in überarbeitetem Design erhältlich und neu mit der zum Patent angemeldeten berbel JetStream Technologie ausgestattet. JetStream schafft durch eine gebündelte Luftströmung ein virtuelles Abluftsystem, wodurch Küchendünste und Gerüche effizient und geräuscharm nach draussen abtransportiert werden.

Mit dem neuen, stufenlos höhenverstellbaren Hub von bis zu 1200 mm und der Möglichkeit, den Haubenkörper teilweise oder komplett in einen Deckenkubus einzufahren, ist sie eine Deckenlifthaube der Spitzenklasse. Das Licht spielt bei der neuen berbel Skyline Edge eine ganz besondere Rolle: einerseits als funktionaler Bestandteil, andererseits als Designelement für eine stimmungs-volle Atmosphäre in der Küche. Dank

komplett aushängbarer Auffangschale und optionaler Smartphone-Steuerung (iOS) ist zudem höchster Bedienkomfort garantiert.

KOPFFREIHAUBEN DER EXTRAKLASSE
WESCO bietet das auf dem Schweizer Markt breiteste Sortiment an Dunstabzugshauben an. Dazu gehören auch die Kopffreihauben. Dank Materialisierungsvielfalt, herausragendem Design und hochwertiger LED-Beleuchtung sorgen sie für ergonomisches Kochvergnügen mit Stil! Stromsparende EC-Lüfter-Technologie ist dabei eine Selbstverständlichkeit.

– Die neue Kopffreihaube berbel Glassline ist ein besonderes gestalterisches Highlight: Das Frontglas ist leicht geschwungen und der Abluftschlitz dezent in ein Edelstahlband eingefasst. Diese gesoftete Formgebung entspricht genau dem Zeitgeist und unterstützt

gleichzeitig eine optimierte Dunsterfassung. Auch das Bedienfeld ist ein echter Hingucker: Vollständig integriert, wird es erst bei Berührung wirklich sichtbar und unterstreicht damit die klare Optik der Glassline. Die eingebaute Rückwand-Effektbeleuchtung setzt darüber hinaus optische Akzente und taucht den Bereich hinter der Haube in ein stimmungsvolles Licht.

– Die durchdachte und schnörkellos elegante Form der Kopffreihaube WESCO Virago trägt dank blendfreier LED-Beleuchtung und besonders ergonomischer Position der Fettfilter zu einem überragenden Kocherlebnis bei. Die Virago ist sowohl in der ECO- als auch in der COMFORT-Ausführung verfügbar, in beiden Varianten ausgesprochen leise und dank WESCO FLOW CLEAN Innenschalen besonders reinigungs- und pflegefreundlich.

– Das konsequente Design der berbel Ergoline garantiert beim Kochen einen angenehmen Überblick und bietet hinsichtlich Materialwahl für den Haubenkörper eine Vielfalt an Möglichkeiten. Auch die Optik des Gerätekörpers kann individuell gestaltet werden: So stehen die Ausführungen in Edelstahl oder mit Glasvariationen in Schwarz, Weiss oder einer beliebigen RAL-Farbe zur Auswahl. Dank blendfreier Kochfeldausleuchtung mit 3-fach positionierten, hochwertigen LED-Leisten und Sensor-Touch-Bedienfeld bietet die Ergoline optimale Behaglichkeit beim Kochen. Ein weiteres Highlight: Dank patentierter Back-Flow-Technologie bleiben die Glasflächen kondensatfrei.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
WESCO AG Küchenlüftung
Tägerhardstrasse 110
CH-5430 Wettingen, +41 56 438 10 10



basso II, neuer Muldenlüfter

ImmoVision1 AG – Überdurchschnittliche Rendite 2015

► **Der ImmoVision1 AG ist es erneut gelungen, ihre Wachstumsstrategie in einem bewegten Marktumfeld fortzuführen. Trotz allgemeiner Renditekompression auf dem Neubaumarkt konnten die verfügbaren Mittel in renditetragende Immobilien investiert werden. Das aktuelle Portfolio mit 300 Wohneinheiten in Deutschschweizer Liegenschaften wird in den kommenden Monaten durch 70 Mietobjekte in vier neuen Mehrfamilienhäusern erweitert.**

Die Eigenkapitalrendite der ImmoVision1 AG betrug im Jahr 2015 überdurchschnittliche 9.4% – bei Assets

von rund CHF 104 Mio. Die EK-Rendite exklusive des ausserordentlichen Gewinnes aus Verkauf einer Liegenschaft liegt bei 5.1%. Durch die gezielte Investition des Cash Flows wird die Privat-Equity Gesellschaft, welche seit der Gründung durch die Markstein AG gemanagt wird, die geographische Portfoliodiversifikation weiter vorantreiben.

Die ordentliche Generalversammlung fand am 17. Mai 2016 in Baden statt. Die rund 15 privaten Aktionäre freuten sich einerseits über die solide Eigenkapitalrendite, andererseits über die nachhaltige Entwicklung des Immobilienbestandes. Das Management setzt sich

aus dem Dreiergespann Simon Meier (Geschäftsführer), Jutta Mauderli (Portfoliomanagerin) und Daniel Senn (Portfoliomanager) zusammen. Sie werden sich auch im neuen Geschäftsjahr wiederum für eine positive Performance einsetzen.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
Simon Meier
Geschäftsführer
ImmoVision1 AG
Haselstrasse 16
5401 Baden
056 203 50 90
simon.meier@immo-vision1.ch
www.immo-vision1.ch



Neubauprojekt mit zwei Mehrfamilienhäusern auf dem Areal des ehemaligen Restaurants «Frohsinn» in Urdorf

Das sidus-Erfolgsmodell: Zentrales Immobilienrechnungswesen

► **Seit über 15 Jahren setzen institutionelle Immobilienanleger auf unser Erfolgsmodell des Mandatssplittings: Eine attraktive Kombination aus zentralem Immobilienrechnungswesen und lokaler Bewirtschaftung.**

Es verbindet die schweizweite Vor-Ort-Betreuung von Immobilien mit dem zentralen Überblick über Daten und Finanzen. Eine ebenso attraktive wie flexible Kombination mit integriertem 4-Augenprinzip durch unabhängige Spezialisten.

Buchhaltung und Objekt- sowie Mieterdaten werden einheitlich zentral geführt und archiviert. Die standardisierten und automatisierten Prozesse steigern Qualität und Effizienz gleichermaßen. Das Leistungsverzeichnis mit präziser Prozessbeschreibung sichert ein massgeschneidertes, einheitliches Reporting in hoher Datenqualität.

Die technische Basis hierfür ist das leistungsstarke Abalmmo von ABACUS. Es generiert glasklare und übersichtlich dargestellte Informationen in Form standardisierter Daten. Diese stellen wir Ihnen nach Wunsch im mühelos anbindbaren kundenseitigen MIS oder per Direktzugang zur Verfügung.

Full Service aus einer Hand. sidus ist Treuhänder, zentraler Leistungserbringer und zugleich Ihr Ansprechpartner für alle Finanzfragen. Wir liefern sämtliches Zahlen- und Datenmaterial innert kürzester Zeit und sorgen so für Ihre Entlastung.

Mieter werden schweizweit mit den Dokumenten in ihrer Sprache bedient. Wir übernehmen das In- und Exkasso und führen die Finanzbuchhaltung. Die Liquidität ist zentral verfügbar. Abschlüsse erstellen wir in Umfang und Periodizität ganz nach Ihren Wünschen. Auch die Berichterstattung erfolgt nach Ihren Vorgaben. Die

Auswertungsmöglichkeiten sind unbegrenzt.

Ob Vermietung, Betrieb, Unterhalt, Instandsetzung, Mieterbetreuung usw. – externe Partnerfirmen vor Ort kümmern sich um die erforderlichen Services und stellen die hohe Qualität sämtlicher Leistungen sicher. Die Partnerfirmen sind frei wählbar. So können Sie den optimalen Anbieter für Ihre Liegenschaft selbst bestimmen.

Ein erfahrenes Team, durchdachte und erprobte Prozesse; Immobilien-

accounting von seiner stärksten Seite!

Unser KMU-Unternehmen ist spezialisiert auf Immobilienbewirtschaftung und -rechnungswesen. Unser Expertenteam steht seit 2001 ein für Kundenorientierung, Zuverlässigkeit, Kontinuität und Engagement.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
sidus advanced partners ag
Kapellenstrasse 5, 3011 Bern
+41 31 318 70 70
www.sidus2.ch



SIDUS ERFOLGSMODELL

- Hohe Flexibilität durch freie Partnerwahl (Vor-Ort-Betreuung)
- 4-Augen-Prinzip
- Leistungs- und Qualitätspartner
- Spezialist für jedes Gebiet
- Wirkungsvolle Führungsinstrumente
- Glasklare Transparenz
- Zeitnahes, aussagekräftiges Reporting
- Klar definierte, effiziente Prozess- und Kontrollsysteme
- Zentrale Datenverwaltung mit einheitlichen Kennzahlen
- inkl. Archivierung und Datenhoheit
- Jederzeit verfügbare Liquidität
- und viele mehr...

Innovative Vermarktungstools für Immobilien

► **Die Räume einer Eigentumswohnung begehen, bevor sie gebaut ist? Die neue Wohnsiedlung dreidimensional betrachten, während auf dem Grundstück noch immer Kühe grasen? Die innovativen Vermarktungstools von 3dprojekt.ch ag helfen, Immobilien einfacher zu verkaufen und vermieten.**

Wer heute eine Eigentumswohnung kaufen möchte, muss viele Entscheidungen einzig aufgrund von Plänen treffen. Wie ein Käufer sein neues Zuhause erleben wird, ist schwer zu vermitteln. Alex Niedermann, Geschäftsführer der 3dprojekt.ch ag aus Pfäffikon SZ, kennt das Problem: «Vieles hängt beim Immobilienverkauf vom Verhandlungsgeschick des Maklers und von der Vorstellungskraft des Käufers ab. Genau deshalb geben wir Vermarktern innovative Instrumente in die Hand, um ihre Immobilien realitätsnaher zu präsentieren und damit auch einfacher zu verkaufen oder vermieten.»

DAS NEUE ZUHAUSE VOM SOFA AUS BEGEHEN. Zu diesen Vermarktungstools gehören zum Beispiel

Virtual-Reality-Begehungen. Der Kunde steckt sein Smartphone in eine VR-Brille, setzt sie auf – und erkundet seine neue Wohnung, die erst auf dem Plan existiert, in alle Richtungen bequem vom Sofa aus. Alex Niedermann erklärt: «Die einfachsten Modelle einer VR-Brille kosten nur wenige Franken. Sie lassen sich beliebig bedrucken, zum Beispiel mit dem Logo der Vermarktungsfirma, und können einer Verkaufsdokumentation beigelegt werden. Der Kunde erlebt das Zuhause virtuell und doch realistisch – und das erleichtert ihm die Kaufentscheidung.»

WENN GRUNDRISSPLÄNE PLÖTZLICH DREIDIMENSIONAL WERDEN. 3D Projekt AG erstellt aber auch fotorealistische Visualisierungen, Hologramme, Modelle aus dem 3D-Drucker und mehr. Bei einem Hologramm hält der Kaufinteressent sein Smartphone über einen Grundrissplan der Verkaufsdokumentation, worauf sich die Wohnungswände auf dem Display dreidimensional erheben.

Aus dem Umgebungsplan wiederum ragen gleich ganze Gebäude. Das Tool ist eine weitere wirkungsvolle

Unterstützung von 3dprojekt.ch ag, um sich sein neues Zuhause vorzustellen – und macht 3D von jedem Ort aus erlebbar. Ob über Internet, Smartphone oder mit Drucksachen: Die Konzentration auf Virtual Reality, 360°-Panoramas, Visualisierungen, Hologramme und dreidimensionale Erweiterungen von Dokumentationen macht 3dprojekt.ch ag zu einem einzigartigen Partner. «Ein Partner für alle

Vermarktungsfirmen, die ihre Interessenten mit überraschenden Werkzeugen auf innovative Art gezielt erreichen möchten», wie Alex Niedermann sagt.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
3dprojekt.ch ag
Gwattstrasse 1
CH-8808 Pfäffikon SZ
Tel. 043 888 93 93
info@3dprojekt.ch, www.3dprojekt.ch



Verschmutzte Lüftungs-Rohre – als verborgene Brandbeschleuniger

► **Lüftungsanlagen bieten Komfort; so man sich um sie kümmert. Gehen sie über die Jahre vergessen, bergen sie Gefahren.**

Im Fall eines Hausbrandes sind Staub und Strömungsluft in Lüftungsrohren nicht zu unterschätzen. Dabei bescheeren brennendes Küchengerät oder ein brennender Fernseher Aufregung genug. Jährlich 20 000 Brände in Häusern und Wohnungen weist die Beratungsstelle für Brandverhütung (BFB) statistisch aus.

SCHMUTZ UND STRÖMUNGSLUFT ALS BRANDBESCHLEUNIGER. Man weiss, dichter Hausstaub auf den Lüftungsschlitzen von Elektro-Geräten erhöht die Brandgefahr. Jedoch auch der Staub in Lüftungsanlagen kann sich entzünden.

Unguterweise ist es möglich, dass eine verschmutzte Lüftung aus einem lokal begrenzten Brand urplötzlich einen Grossbrand entfacht.

Dann nämlich, wenn es in den kontaminierten Rohren zur Staubexplosion kommt. Druckwelle, Strömungsluft und die feuerinduzierte Thermik (ausgehend von einem brennenden Fernseher zum Beispiel) tun das Ihrige; die Lüftung wird unversehens zum Brandbeschleuniger, und in den Rohren breiten sich die Flammen rasch durchs ganze Haus aus.

Es kommt nicht von ungefähr, dass in den Brandschutz-Richtlinien der VKF (Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen) Lüftungs-Anlagen aufgeführt sind.

Lufttechnische Anlagen, Art. 2.1. Lufttechnische Anlagen sind so auszuführen und aufzustellen, dass sie einen gefahrlosen, bestimmungsgemässen Betrieb gewährleisten, und dass Schäden im Störfall begrenzt bleiben.

Art. 2.2. Sie müssen dem Stand der Technik entsprechen und in allen Teilen den auftretenden thermischen, chemischen und mechanischen Beanspruchungen genügen.

Art. 3.9. Reinigung: Lufttechnische Anlagen sind so zu reinigen und in Stand zu halten, dass die Betriebsbereitschaft stets gewährleistet ist und keine Brandgefahr entsteht.

KOSTENLOSE VORSORGE-KONTROLLE BIETET ÜBERSICHT UND INFORMIERT. Wer sich unkompliziert Gewissheit verschaffen will, wie es in den Luftkanälen einer Lüftungsanlage aussieht, kann bei RohrMax unverbindlich eine professionelle kostenlose Vorsorge-Lüftungskontrolle anfordern.

In welchem Intervall Kontrollen stattfinden sollen, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Zum Beispiel: Bauweise der Anlage oder hohes Verkehrsaufkommen in der Nähe des Hauses.

Von Lüftungsanlagen sieht man in der Regel die Zu- und Abluftöffnungen, nicht aber die vielen Meter Lüftungsrohre in den Mauern oder den Zustand der Aussenluftfassungen (und auch der Erdregister).

Lüftungen dienen dem Komfort, sorgen für kontinuierlichen Luftwechsel und führen Feuchtigkeit aus dem Haus ab. Vorausgesetzt, sie werden in Stand gehalten und die Lüftungs-Installateure haben die Eigentümer der Anlagen bei der Erstinbetriebnahme ausreichend instruieren.

Wer Fragen hat zur Hygiene und Sicherheit einer Lüftung, kann unsere Lüftungs-Spezialisten unverbindlich kontaktieren. Die Lüftungs-Kontrolle von RohrMax ist jederzeit kostenlos.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**
RohrMax AG
Kostenlose Lüftungskontrolle
Kostenlose Abwasserrohrkontrolle
24h-Service 0848 852 856
info@rohrmax.ch / www.rohrmax.ch



Wärmetauscher in ungutem Zustand

Empfehlenswerter Reinigungs-Turnus

Kontrollierte Wohnungslüftungen sollten alle 2 bis 3 Jahre gereinigt werden (Geräte/Anlage bis zu den Verteilern). Mit anschliessender Kontrolle der übrigen Luftleitungen.

Die erste Reinigung zeigt spezifisch auf, ob der Turnus zu kürzen oder zu verlängern ist.

Eine Gesamtreinigung aller Leitungen muss spätestens nach 8 bis 10 Jahren Betriebsdauer erfolgen.

RohrMax bietet den Service von Wartungsverträgen: Und zwar für alle Marken mit geschultem Fachpersonal – und führt auf Wunsch Luftkeimmessungen nach SWKI-Richtlinie VA104 durch.

ROHRMAX

Gut verträgliche Luft atmen

- ✓ Hygienischer Wertehalt
- ✓ Kosten senken
- ✓ Richtlinien einhalten

Ratgeber Lüftungssysteme

Wissenswertes rund um Lüftungen und Sauberkeit in den Abzugskanälen

RohrMax AG, Hauptstr. Weissenau 9, 8627 Gählingen, Telefon 0848 852 856, info@rohrmax.ch, www.rohrmax.ch

Atemzug um Atemzug
Eine intakte Umwelt – mit gesundheitlich unbedenklicher Raumluft

- Ist die Innenluft Luft, wenn wir das Gegenstück ausatmen, ist natürliches Luftatmen aus und rund 78 % Sauerstoff und 21 % Sauerstoff sowie Spuren von Kohlendioxid und Edelgasen zusammen.
- Täglich atmet der Mensch je nach Belastung bis zu 15 000 Liter Luft. Atmen muss man – insbesondere dann Sportler! – Energie und das auch frisst, und ebenfalls in den Körper gelangen können gesundheitsschädliche Mikroorganismen und Schadstoffe. Die Mehrheit dieser Schadstoffe ist für unsere Sinne nicht wahrnehmbar.
- Für gesunde org. natürlich keimfreie lufttechnische Anlagen der Wirtschaftlichkeit und den Wohnkomfort. Verschmutzte Kanäle hingegen können zu Schmutzexplosionen werden.

Gesetzliche Aspekte
Lüftungen in der Wohnwelt

Hygienische Luft
Wirtschaftlichkeit erhöht Komfort

Innenleben
Es liegt was in der Luft

Renovierungen...
an die Lüftung über dachte können

Allergie?
Das Label für nachhaltiges Bauen

Reinigerungsverfahren
Was reinigt RohrMax?

Der Ratgeber Lüftungssysteme kann bei RohrMax kostenlos bezogen werden und steht als Download auf www.rohrmax.ch zur Verfügung.



Verschmutzte Lüftungsrohre sind nicht allein unhygienisch, im Brandfall können sich die Ablagerungen entzünden.



Lüftungsboden überzogen von Schimmel, Schmutz und Staub.

A-H

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 79 433 95 34
 info@schwyterdigital.ch
 www.schwyterdigital.ch

ELEKTROKONTROLLEN

Sicherheit.

certum
 Elektrokontrolle und Beratung

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 Sicherheit AG, Überlandstr. 2, 8953 Dietikon, Telefon 058 359 59 61
 Unsere weiteren Geschäftsstellen: Bremgarten AG, Frauenfeld, Freienbach, Lenzburg,
 Rheinfelden, Schaffhausen, St. Gallen, 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!**

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

INNENSANIEREN STATT HERAUSREISSEN!



...von den Erfindern der Rohrren-
 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, 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



Der Immobilienmarktplatz

Ihre Vermarktungsplattform:
www.myhomegate.ch

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



Ihre erste Adresse für eine langfristige Partnerschaft

Scout24 Schweiz AG
ImmoScout24
Industriestrasse 44, 3175 Flamatt
Tel.: 031 744 21 11
info@immoscout24.ch



Lösungen für Immobilienfachleute

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

IMMOBILIENPORTFOLIO-ANALYSE SYSTEM



Software für das Immobilien- und Risikomanagement

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

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

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

Ihr Vertriebspartner für
ABA IMMO
abacus business software

GARAIO REM
NÄHER AN DER
IMMOBILIE
www.garaiο-rem.ch



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



Software, Website & Portal

Lösung für Vermarktung, Überbauungen, Ferienwohnungen und Ihr eigenes Netzwerk

info@immomigsa.ch
0840 079 089 | Sursee
www.immomigsa.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



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

BERN . KREUZLINGEN . FOUNEX
www.immob8-5.ch



ImmoTop® + Rimo R4®
Software für die Immobilienbewirtschaftung

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

INNENSANIERUNG UND ZUSTANDSANALYSEN TRINKWASSERROHRE



...von den Erfindern der Rohrrennsanierung 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

LEITUNGSSANIERUNG



Die Nr. 1 für Rohrinnensanierungen von Trinkwasserleitungen

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

Promotec

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

SPR Schweiz
 Verband Schimmelpilz- und
 Raumgiftsanierung
 Eifenstrasse 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
 info@buerliag.com
 www.buerliag.com

▶ **GTSM_Magglingen AG**

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

▶ **TREPPEN-HANDLÄUFE**

▶ **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

Produkte **Dienstleistungen**
 Wäschetrockner Bauaustrocknungen
 Luftentfeuchter Winterbauheizung
 Klimageräte Wasserschadensanierung

Trockkag

Wänn's ums Trockne fahrt!

- **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

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, contrust finance ag, Friedentalstr. 43, Postfach 2549, 6002 Luzern
peter.krummenacher@contrustfinance.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, Battagay Dürr Wagner AG, Heuberg 7, 4001 Basel, andreas.duerr@bdwlaw.ch

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

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

SCHIEDSGERICHT DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

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

SVIT-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 100, 7001 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

31.08.16 Sitzung
11./12.11.16 Klausur

Swiss Real Estate Campus

16.-18.10.16 Pontresina

SVIT Plenum

16.06.17 Pontresina

Swiss Real Estate Forum

19.-21.01.17 Pontresina

SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

Aargau

25.08.16 Partnerfirmenanlass
21.09.16 Generalversammlung
10.11.16 Frühstück

Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB

-

Schweizerische Schätzungs- expertenkammer SEK

31.08.16 Seminar 2, 13.15 - 17.00 Uhr
22.09.16 Valuation Congress, KK Thun
05.10.16 Erfa Zürich
20.10.16 Erfa Solothurn
27.10.16 Erfa Basel
28.10.16 Assessment Bern

Basel

29.06.16 Mitgliederanlass, Zoo Basel
02.12.16 Niggi-Näggi

Bern

15.09.16 Generalversammlung
02./03.11.16 Immobilientage Lenk

Graubünden

-

SVIT FM Schweiz

21.09.16 Generalversammlung

SVIT Fachkammer STWE Schweiz

03.11.16 Herbstanlass Baden

Ostschweiz

16.08.16 Mitgliederveranstaltung
16.11.16 Kaderanlass
09.01.17 Neujahrsapéro

Romandie

30.06.16 Déjeuner des membres à Genève
01.09.16 Déjeuner des membres à Lausanne
29.09.16 Déjeuner des membres à Genève

Solothurn

09.09.16 SVIT Day
17.11.16 Bänzenjass/Fondueplausch, Oberbuchsiten

Ticino

-

Zentralschweiz

23.06.16 Business-Lunch
06.01.17 Neujahrs-Apéro

Zürich

07.07.16 Sommerevent



immobilia

ISSN 2297-2374

ERSCHEINUNGSWEISE
monatlich, 12x pro Jahr

ABOPREIS FÜR NICHTMITGLIEDER
68 CHF (inkl. MWST)

EINZELPREIS
6 CHF (inkl. MWST)

AUFLAGEZAHL
Beglaubigte Auflage: 3033 (WEMF 2015)
Gedruckte Auflage: 4000

VERLAG
SVIT Verlag AG
Puls 5, Giessereistrasse 18
8005 Zürich
Telefon 044 434 78 88
Telefax 044 434 78 99
www.svit.ch / info@svit.ch

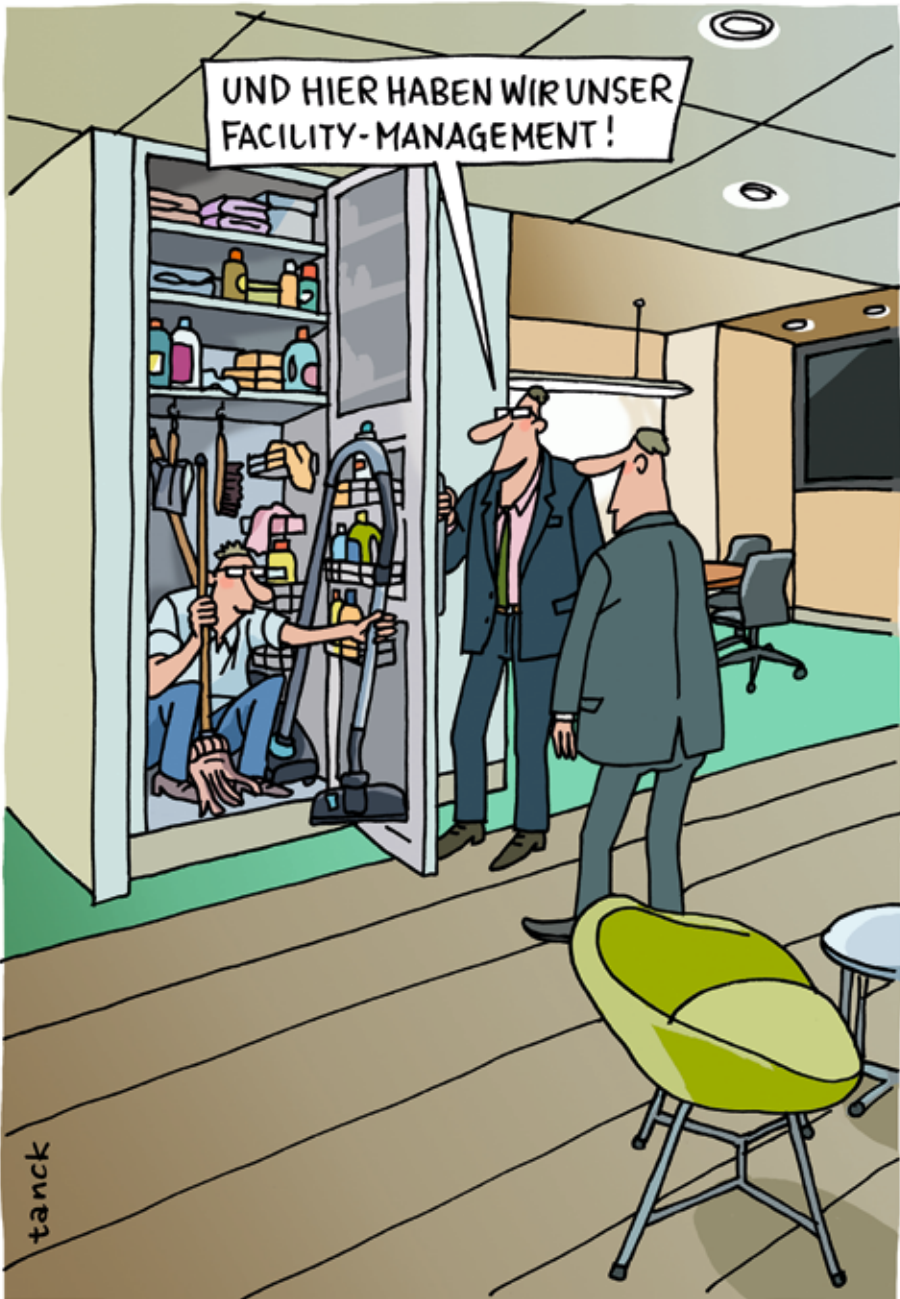
REDAKTION
Dr. Ivo Cathomen (Leitung)
Dietmar Knopf (Redaktion)
Mirjam Michel Dreier (Korrektorat)
Urs Bigler (Fotografie, Titelbild)

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, info@edruck.ch

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

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

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



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

Dipl. Leiter/-innen in Facility Management

**Berufsbegleitender Vorbereitungslehrgang
auf die Höhere Fachprüfung mit eidgenössischem Diplom.**

Für Personen mit einer Berufsprüfung in einer Sparte des Facility Managements (FM), die ihre berufliche Qualifikation über weitere Fachgebiete erweitern, Prozesse gesamthaft überblicken und eine zentrale Führungsaufgabe einnehmen wollen.

Infoanlass: Donnerstag, 16. Juni und 1. Sept. 2016, ab 18 Uhr in Zürich
Anmeldung und Information: 058 105 94 50 oder leiter_fm@strickhof.ch



Seit
10 Jahren
erfolgreich

Strickhof, Weiterbildung Facility Management, Technoparkstrasse 1, 8005 Zürich
www.strickhof.ch/weiterbildung/facility-management

Hohe Luftqualität.
Tiefe Energiekosten.
Unser Beitrag.

UNIFIL AG
FILTERTECHNIK

Bestellen Sie Ersatzfilter für Ihre
Kontrollierte Wohnungslüftung
direkt beim Hersteller. www.unifil.ch



Unifil AG Filtertechnik · Industriestrasse 1 · 5702 Niederlenz · T +41 62 885 01 00 · sales@unifil.ch · www.unifil.ch

RAUM FÜR VISIONEN



Damit Ihre Architektur nicht an der Lifttüre endet.

In vielen Gebäuden wirkt der Aufzug wie ein Fremdkörper. Das muss nicht sein. Unsere Ingenieure, Planer und Techniker sind von Anfang an für Sie da, wenn es darum geht, einen Lift Ihren Ideen anzupassen. Sie denken mit. Sie zeigen Lösungen auf. Sie tüfteln und entwickeln. Das eröffnet neue Möglichkeiten und Wege, Ihre Visionen zu realisieren. Mit genau dem Lift, nach dem Ihr Projekt verlangt.

www.lift.ch



AS Aufzüge

einfach näher