

# immobilia

JENNY SCHÄPPER-USTER  
ÜBER COWORKING SPACES – SEITE 04



<b>IMMOBILIENPOLITIK.</b> Zwei Anläufe auf den Eigenmietwert.....	10
<b>IMMOBILIENWIRTSCHAFT.</b> Büromarkt Genf – Umnutzung von Büro- in Wohnflächen.....	12
<b>BAU &amp; HAUS.</b> FIFA-Museum Zürich – Das Runde passt ins Eckige.....	38

## B&B – DER STAAT SOLL ES RICHTEN



**URS GRIBI**  
«Airbnb ist eine willkommene Aufforderung zu noch mehr Regulierung.»

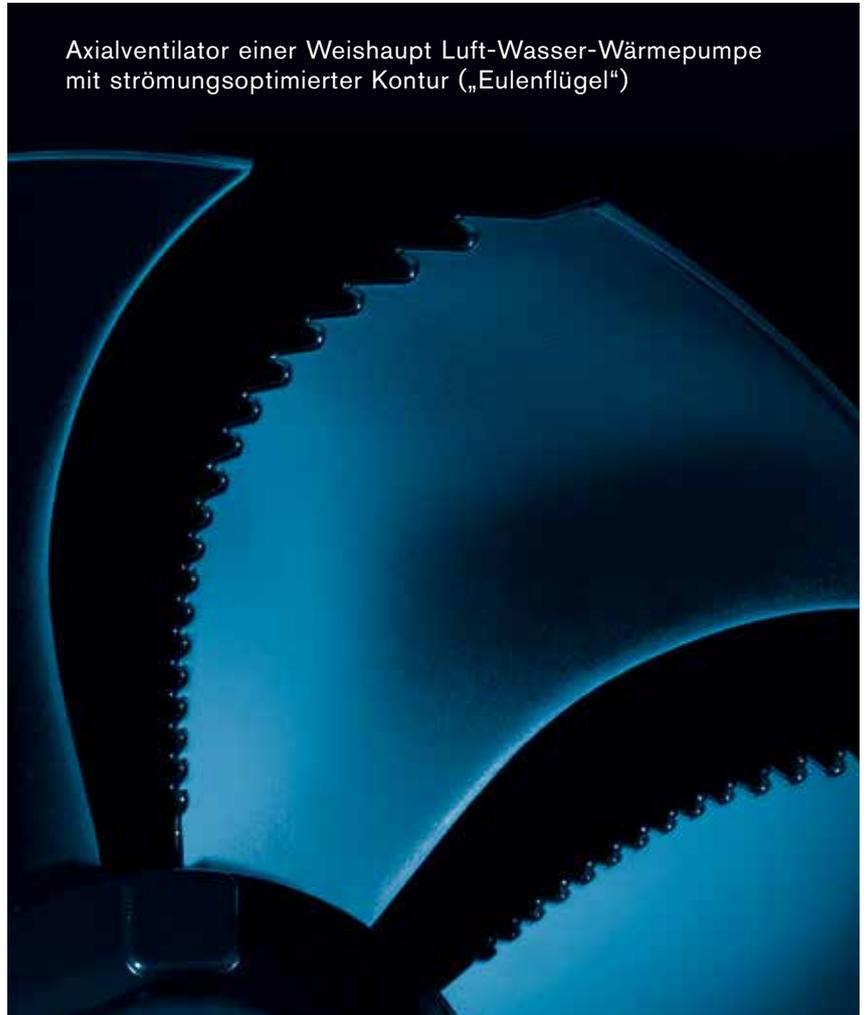
• Die Schweizer Hotellerie hat es nicht leicht. Der Franken ist zu stark, die Mehrwertsteuer zu hoch und die Löhne sowieso. Und nun kommen auch noch private «Bed & Breakfast»-Anbieter und vermiesen das Geschäft. Da wird schnell der Ruf nach mehr Staat und weniger Markt laut. In dieses Lied stimmt die staatsgläubige Linke nur allzu gerne ein. «Airbnb verschärft die Wohnungsnot. Es braucht dringend mehr Regulierung.» Für «Bern» – oder in diesem Fall «Grenchen» – sind dies Schalmajenklänge.

«In den Städten vermieten Hauseigentümer seit kurzem ganze Mehrfamilienhäuser über Airbnb an Touristen statt an Einheimische», konstatiert der mieterfreundliche Rechtsgelehrte Cipriano Alvarez vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO. Das ist nicht nur eine grobe Übertreibung. Er fordert auch: «Es braucht Neuregulungen, sonst läuft das Ganze aus dem Ruder.» Dem unterbeschäftigten BWO kämen neue Aufgaben zupass. «Denkbar wäre, dass der Bund den Vermietern von Airbnb-Wohnungen vorschreiben könnte, wie lange sie ihre Liegenschaft vermieten und wie viel Gewinn sie höchstens erzielen dürfen. Wir prüfen zurzeit, ob Handlungsbedarf besteht.»

Nun muss man die Dimensionen sehen. «Bed & Breakfast» machen einen absolut vernachlässigbaren Bruchteil des Wohnungsmarktes aus und beeinflussen diesen in keiner Weise. Es wäre übrigens ganz einfach: Der Gesetzgeber würde gescheiter die Kündigungsmöglichkeiten der Vermieter bei unerlaubter Untervermietung verbessern. Statt dem Staat könnte man die Frage «B&B or not» getrost dem Eigentümer überlassen.

Ihr Urs Gribi •

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



## Die Kunst der leisen Kraft.

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

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

Das ist Zuverlässigkeit.

–weishaupt–



Brenner

Brennwerttechnik

Solarsysteme

Wärmepumpen



Jenny Schäpper-Uster, Coworking Switzerland  
(Bild: Urs Bigler)

**FOKUS**

**04 «COWORKING IST EIN THEMA DER PERIPHERIE»**  
Coworking Spaces sind im Medienfieber. Ob sie auch wirtschaftlich zu einem Höhenflug ansetzen, verrät Jenny Schäpper-Uster im Interview.

**IMMOBILIENPOLITIK**

**10 EIGENMIETWERT: NEUE ANLÄUFE AUF ALTE FESTUNG**  
Der HEV lanciert eine Petition für ein einmaliges Wahlrecht. Die SP-Nationalrätin Leutenegger Oberholzer will mit einer parlamentarischen Initiative die vorbehaltlose Abschaffung.

**11 KURZMELDUNGEN**

**IMMOBILIENWIRTSCHAFT**

**12 EIN TROPFEN AUF DEN HEISSEN STEIN**  
Der Genfer Büromarkt durchlebt schwierige Zeiten. Vor diesem Hintergrund ist die Umnutzung von Büroflächen ein grosses Thema.

**14 HOHE RENDITE MIT RISIKEN**  
Die Kreditbeschaffung für Immobilienprojekte erfolgt heute traditionell über Banken. Neu bietet Crowdfunding auch für Kleinanleger die Möglichkeit, sich an Bauprojekten zu beteiligen.

**16 INTERESSENKONZENTRATION**  
Vor zehn Jahren wurde in Deutschland der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) gegründet. Grund genug, das Jubiläum zu feiern.

**19 SPEZIALISTEN SIND GEFRAGT**  
In einer Umfrage der Schweizerischen Maklerkammer beurteilen die Mitglieder den Immobilienmarkt 2016 positiv.

**20 NORMALISIERUNG AM GENFERSEE**  
Die Genferseeregion war lange ein Treiber der Wirtschaftsentwicklung. Doch mittlerweile befinden sich die regionalen Immobilienmärkte in einer Korrekturphase.

**22 IMMOBILIENWIRTSCHAFT RÜSTET NACH**  
Die Digitalisierung der Immobilienwirtschaft gewinnt an Fahrt. Wo steht die Branche heute? Die Studie von pom+ gibt darauf eine Antwort.

**25 DIE BÜROWELT VON MORGEN**  
Immobilienexperten und Zukunftsforscher skizzieren künftige Bürowelten. Ergebnis: Der Druck auf bestehende Gebäude steigt.

**26 «STRUKTURELLES ÜBERANGEBOT»**  
Luciano Gabriel, CEO von PSP Swiss Property, erläutert die aktuelle Strategie angesichts eines Überangebots an Büroflächen.

**28 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT**

**IMMOBILIENRECHT**

**34 MIETZINSERHÖHUNGEN BEGRÜNDEN**  
Das Bundesgericht beschäftigte die Frage, wie Mietzins erhöhungen nach Investitionen begründet werden müssen.

**MANAGEMENT**

**36 TRANSPARENZ MIT «DESIGN TO COST»**  
Für eine langfristige Renditeplanung ist die transparente Kostenmodellierung ein wichtiger Baustein.

**BAU & HAUS**

**38 DAS RUNDE PASST INS ECKIGE**  
Ende der 1970er-Jahre baute der Architekt Werner Stücheli das «Haus zur Enge». Jetzt haben SAM Architekten darin das neue Fifa-Museum untergebracht.

**40 GLÄSERNES KLEINOD IN THUN**  
Bisher führte das älteste Panorama der Welt in Thun ein Schattendasein. Nun wurde es aus seinem Dornröschenschlaf geweckt.

**44 STAHLSTRUKTUR IM BLOCKRAND**  
Architekturschulen, die sich mitten in der Stadt befinden, sind selten. Eine gelungenes Beispiel befindet sich in Strassburg.

**IMMOBILIENBERUF**

- 47 SEMINARE UND TAGUNGEN**
- 48 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN**

**VERBAND**

- 53 GV SVIT GRAUBÜNDEN: STABÜBERGABE**  
Christian Fross scheidet nach acht Jahren aus dem Amt und übergibt das Präsidium des SVIT Graubünden an Flavia Brechbühl.
- 54 SEMINAR SEK / SVIT: NICHT GANZ EINFACH**  
Die Schätzungsexpertenkammer SEK/SVIT hat für das Seminar «Bewertung von Einfamilienhäusern» eine Liegenschaft vier verschiedenen Referenten zur Bewertung abgegeben.
- 57 GV ZENTRALSCHWEIZ: DINER IM VERKEHRSHAUS**  
Die 79. Generalversammlung des SVIT Zentralschweiz fand dieses Mal im Verkehrshaus Luzern statt.

**MARKTPLATZ**

- 50 STELLENMARKT**
- 58 MARKTPLATZ & PRODUKTE-NEWS**
- 62 BEZUGSQUELLENREGISTER**
- 65 ADRESSEN & TERMINE**
- 66 ZUGUTERLETZT / IMPRESSUM**

**ZITIERT**



„Auf dem Schweizer Büroflächenmarkt findet ein Verdrängungskampf statt. Es sind vornehmlich ältere Büroflächen und periphere Standorte, die gegenüber gut erschlossenen Neubauten den Kürzeren ziehen.“

**ALFONSO TEDESCHI**

ist bei KPMG Real Estate für den Bereich Research zuständig.



**Bestellung  
Jahresabonnement**

**12 Ausgaben:  
nur CHF 68.00**

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

IVO CATHOMEN\* •

**–Die Sharing Economy ist derzeit in aller Munde. Ist Coworking als Teil davon zu verstehen?**

–Absolut. Ähnlich wie beim Auto oder beim B&B geht es im Coworking um wirtschaftliche, aber auch um gesellschaftliche und soziale Fragen. Man muss etwas nicht zwingend exklusiv besitzen, um es nutzen zu können – mit verschiedenen Vorteilen wie tieferen Kosten, örtlicher Verfügbarkeit oder Standortvorteile.

**–Ist die Schweizer Wirtschaft auch bereit zu Coworking?**

–Eine aktuelle Studie von Deloitte zeigt, dass 28% der Arbeitnehmer bereits heute mindestens einen halben Tag pro Woche zuhause arbeiten und die überragende Mehrheit diese Zeitspanne ausbauen möchte. Coworking Spaces etabliert sich als Alternative zu Büro und Homeoffice.

**–Das ist die Arbeitnehmerseite. Und wie sieht es auf Arbeitgeberseite aus?**

–Es gibt verschiedene Aspekte. Arbeitgeber wollen für neue Talente aus der Generation Y attraktiv sein und müssen sich darum mit neuen Arbeitsformen auseinandersetzen. Mitarbeiter sind mobiler und tendenziell weniger am festen Arbeitsplatz. Daraus abgeleitet streben Unternehmen danach, ihre Raumkosten zu optimieren. Es ist so, dass digitale Nomaden und Jungunternehmen bezüg-

# «COWORKING IST EIN THEMA DER PERIPHERIE»

«Coworking Spaces», gemeinschaftliche Büroarbeitsplätze, sind im Medienfieber. Ob sie auch wirtschaftlich zu einem Höhenflug ansetzen, verrät Jenny Schäpper-Uster, Betreiberin von «Büro Lokal» in Wil SG und Präsidentin des Verbandes Coworking Switzerland, gegenüber Immobilien.

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

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

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

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

Partner  





lich neuer Arbeitsformen offener sind als grosse Unternehmen. Die Deloitte-Studie zeigt, dass Mitarbeiter von Grossunternehmen heute die kleinste Gruppe der Coworker ausmachen.

**– Die Anbieter von Büroflächen stecken grosse Erwartungen ins Potenzial des Coworking. Berechtigt?**

– Es ist wohl eher das Prinzip Hoffnung. Coworking wird die Büroleerstände nicht beheben oder strukturschwache Flächen füllen. Es hat das Potenzial, an den Strukturen zu rütteln, aber nicht kurzfristig. Wir stehen hinsichtlich Arbeitswelten erst in einer frühen Phase eines dynamischen Prozesses.

**– Wie bringen Vermieter bestehende Büroflächen und Coworking auf einen Nenner?**

– Coworking funktioniert längst noch nicht überall und nicht mit unbegrenzten Flächen. Es braucht ein auf die Situation und die Umgebung abgestimmtes Konzept.

**– Gibt es also kein Universalrezept?**

– Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist eine Grundvoraussetzung. Ebenso

eine Mindestgrösse und der offene Grundriss. Bei gemischt genutzten Coworking Spaces mit öffentlichen und halböffentlichen Bereichen – also beispielsweise Café und Arbeitsplätzen – sind die Anforderun-

**» Es braucht Idealismus, aber nur mit Idealismus funktioniert's nicht.«**

gen anders als bei reinen Büroarbeitsflächen. Jeder Anbieter positioniert sich anders, und es ist zwingend, den lokalen Markt, das Zielpublikum und die Bedürfnisse genau zu analysieren.

**– Es gibt aber globale Anbieter, die ihr Konzept multiplizieren.**

– Man kann die Konzepte der weltweit agierenden Anbieter und Netzwerke wie WeWork und Impact Hub zum Beispiel

mit Starbucks vergleichen. Es sind Adaptionen eines Konzeptes auf den betreffenden lokalen Markt, beispielsweise hinsichtlich der angemieteten Fläche.

**– WeWork und andere Global Players treiben die Kommerzialisierung des Coworking voran. Bewegen wir uns weg vom ursprünglichen Gedanken?**

– WeWork ist zwar ein grosser kommerzieller Anbieter. Aber der Nutzer, seine Bedürfnisse und die Interaktion bleiben klar im Mittelpunkt. Regus setzt den Fokus auf Businesscenter-Angebote, bei denen der Aspekt der Interaktion zwischen den Nutzern nicht angesprochen wird. Kommerzielle Anbieter gehen beim Ausbau ihres Netzwerks kalkulierend und planmässig vor. Zusätzliche Akteure auf dem Markt helfen der ganzen Coworking Community und machen das Konzept im Publikum bekannter und etablierter. Das ist besonders bei Nutzern aus traditionellen Grossunternehmen wichtig. Ich bin aber überzeugt, dass die kooperativen Anbieter nicht verdrängt werden. Jeder hat sein ganz spezifisches Profil und seine Anhänger.



● **BIOGRAPHIE**

**JENNY SCHÄPPER-USTER**

ist Geschäftsführerin des Coworking Spaces «Büro Lokal», Wil SG, Mitgründerin und Verwaltungsrätin der VillageOffice Genossenschaft sowie Präsidentin von Coworking Switzerland, der nationalen Vereinigung der Betreiber von Coworking Spaces in der Schweiz. Dank ihrer internationalen Vernetzung ist sie eine fundierte Kennerin der globalen Entwicklung im Bereich der Coworking Spaces und gleichzeitig am Puls der Szene in der Schweiz. Davor war Jenny Schäpper mehrere Jahre als Produkt- und Projektleiterin in verschiedenen Schweizer KMU tätig (Kybun, Spring Switzerland, Scott). ●

**– WeWork ist in der Schweiz nicht auf dem Markt. Warum?**

– Es gibt Gerüchte, dass WeWork derzeit in der Schweiz intensiv mögliche Standorte evaluiert. Mit Blick auf die bereits eröffneten Spaces weltweit haben wir in der Schweiz noch kaum die von WeWork angestrebte kritische Masse. Der Schritt würde wohl aus anderen, strategischen Gründen erfolgen.

**– Globale Anbieter bieten oft Flächen mit 1000 Quadratmetern und mehr. Wo stehen wir in der Schweiz?**

– Unsere Flächen sind deutlich kleiner. Das hat mehrere Gründe. Im internationalen Vergleich ist die Nachfrage noch geringer. Dann die geringere Bevölkerungszahl unserer Städte und schliesslich die Lage unserer Spaces. Wir bei «Büro Lokal» haben 180 Quadratmeter Nutzfläche. Die Regel sind 100 bis 200 an eher peripheren Lagen und grösseren Flächen in den Zentren. Fast die Hälfte der Schweizer Coworking-Anbieter plant gemäss Deloitte in den nächsten zwei Jahren einen Ausbau der Fläche am Standort. Drei von vier rechnen mit einem Zuwachs der Nachfrage.

**– Sie sprechen periphere Standorte an. Haben solche Lagen Erfolg?**

– Grundsätzlich müssen Coworking Spaces sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und in Bahnhofsnähe sein. Das kann, muss aber überhaupt nicht in den Grosszentren sein. Coworking wird in Zukunft vielmehr ein Thema

**» Coworking ist kein Quickfix für heruntergewirtschaftete Gebäude und Überangebot.«**

der Peripherie werden, weil die Arbeitsform hier den grössten Nutzen entfaltet: Pendler müssen nicht ins Zentrum fahren, sondern zum nächsten Coworking Space. Das spart Ressourcen und leistet einen Beitrag für die Reduktion der Pendlerkilometer und ist damit eine Alternative zum Mobility Pricing, wie es der Bundesrat vorschlägt.

**– Dann ist Coworking kein Hipster-Thema?**

– Nein, eigentlich überhaupt nicht, obwohl es von den Medien oft gerne so positioniert wird. Urbane Standorte ziehen schon Hipsters an, aber Digital Nomads gibt es in jeder Berufsgruppe und Alterssparte. Das Durchschnittsalter der User

liegt weltweit bei 40 Jahren. Das bestätigen auch meine Erfahrungen.

**– Welche Auslastung darf man erwarten?**

– Eine durchschnittliche Nutzung von 30 bis 40% sollte die Grundlage der Wirtschaftlichkeitsüberlegung sein. Dies entspricht

auch etwa der Auslastung in einem herkömmlichen Büro. Das bedeutet, dass ein Anbieter deutlich mehr Coworker hat als Arbeitsplätze, weil diese selten gleichzeitig an Ort sind. Optimal ist eine Grundauslastung mit fixen Mietern – etwa 50% der Nutzer mit einem Monatsabonnement – damit die Fixkosten gedeckt sind. Wer zu Beginn mit einer

» Alle Nutzungen in den Grosszentren anzusiedeln ist Unsinn.«



höheren Auslastung kalkuliert, rechnet falsch. Anders sieht es mit einer frequenzstarken öffentlichen Nutzung wie einem Café aus.

– Können Vermieter mit herkömmlichen Mieten rechnen?

– Bei den Büroarbeitsplätzen definitiv nicht. Die Nachfrage und Auslastungen müssen nun erstmal in den Markt hineinwachsen, damit die Coworking Spaces finanziell tragfähig sind. Das heisst aber nicht, dass die Zahlungsbereitschaft der Betreiber steigt. Es ist ja auch nicht so, dass Restaurants für den Vermieter gleich rentabel sind wie Büronutzungen. Aber es braucht sie, und sie bringen Frequenz. Coworking kann ein Weg sein, ein Quartier aufzuwerten. Darum müssen Vermieter anders kalkulieren.

– Welche Voraussetzungen muss eine Fläche erfüllen?

– Ein Open-Space-Bereich ist zwingend, dazu können einzelne kleinräumige Gliederungen als Einzel- und Teambüros genutzt werden. Ein Sitzungsraum darf auch nie fehlen. Ausschliesslich oder überwiegend Kleinräume sind selten ge-

wünscht. In der Regel wollen Betreiber einen Ausbaustandard «Rohbau plus». Alle weiteren Voraussetzungen sind abhängig vom Konzept. Die Verträge ha-

» Coworking wird eines Tages Mainstream sein und dann auch nicht mehr Coworking heissen, sondern einfach Arbeiten.«

ben oft kurze Laufzeiten. In der unmittelbaren Umgebung sollten sich Läden, Restaurants, Take-aways, Fitnesscenter, Kinderhorte und ähnliche Dienstleister befinden.

– Wie lang ist der Planungshorizont?

– Das ist von Fall zu Fall verschieden. Ein bis zwei Jahre sind aktuell die Regel. Es ist sehr schwer, darüber hinaus zu planen. Einzelne Betriebe wie zum Beispiel Seedspace in Genf fangen mit Übergangsnutzungen an und wechseln dann in fest gemietete Standorte. Citi-

zen Space in Zürich verfügt über einen fixen Standort im Escher-Wyss-Quartier und belebt einen weiteren Standort als Übergangsnutzung.

– Können wir von den Erfahrungen im Ausland lernen?

– Die häufigsten Fehler sind, dass Projekte überstürzt und ohne präzises Konzept gestartet wurden und der Space langfristig nicht tragbar war. Ich weiss, dass sich grosse Anbieter ein Jahr und mehr in die Planung und Konzeption eines neuen Standortes stecken und dafür von Beginn weg bessere Ergebnisse erzielen.



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



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

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

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

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

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



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

# Neue Anläufe auf alte Festung

Gleich von zwei Seiten wird der Eigenmietwert belagert: Der HEV Schweiz lanciert eine Petition für ein einmaliges Wahlrecht. Die SP-Nationalrätin Leutenegger Oberholzer will mit einer parlamentarischen Initiative die vorbehaltlose Abschaffung.



IVO CATHOMEN

**ZWEI POLITISCHE VORSTÖSSE.** Am 28. Juni 2016 hat der Hauseigentümergebiet Schweiz (HEV Schweiz) die Petition «Eigenmietwert abschaffen» lanciert. Das Komitee aus Ständerätin Brigitte Häberli sowie den Nationalräten Hans Egloff und Olivier Feller wies in einer Medienkonferenz in Bern auf die Vorteile hin, die allgemeinverbindliche Verrechnung des Eigenmietwertes sowie die Schuldzins- und Unterhaltsabzüge mit dem steuerbaren Einkommen aufzugeben und durch ein einmaliges Wahlrecht zu ersetzen. Genau dies hatte HEV-Präsident Hans Egloff 2013 mit der Motion «Sicheres Wohnen. Einmaliges Wahlrecht beim Eigenmietwert» im Nationalrat gefordert. Obwohl sich der Bundesrat gegen die Annahme der Motion aussprach, votierte der Nationalrat in der Herbstsession 2014 für den Vorstoss. Seither setzt das Geschäft in der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates Staub an. Mit der Petition, die jedermann online unter [www.eigenmietwert-abschaffen.ch](http://www.eigenmietwert-abschaffen.ch) und [www.valeur-locative-stop.ch](http://www.valeur-locative-stop.ch) unterzeichnen kann, soll der Forderung nun Nachdruck verliehen werden.

Unterstützung in der Forderung nach einem grundsätzlichen Systemwechsel erhält der HEV Schweiz ausgerechnet von Links. Nationalrätin Susanne Leuten-

egger Oberholzer, SP BL, fordert zusammen mit Parlamentariern aus ihrer Partei in einer parlamentarischen Initiative einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung. Der Vorstoss, den sie in der Sommersession eingereicht hat, fordert, dass inskünftig auf die Besteuerung des Eigenmietwerts zu verzichten sei und im Gegenzug die auf dem selbstgenutzten Wohneigentum anfallenden Liegenschaftskosten, insbesondere die Schuldzinsen, nicht mehr zum Abzug zuzulassen seien.

**„Indem eine Amortisation der Hypotheken steuerlich bestraft wird, wird die Verschuldung gefördert.“**

PETITIONSKOMITEE HEV SCHWEIZ

Sie argumentiert finanzpolitisch. Das geltende System der Eigenmietwertbesteuerung führe zu Fehlanreizen und zu einer erheblichen Belastung für viele Steuerpflichtige im Alter. Gleichzeitig biete sie einen Anreiz für die privaten Haushalte, sich hypothekarisch zu verschulden. Die Verschuldung der privaten Haushalte ist in der Schweiz im interna-

tionalen Vergleich tatsächlich hoch. Daraus ergeben sich nach Ansicht von Leutenegger Oberholzer negative Effekte für die Finanzmarktstabilität und die Volkswirtschaft. Dass sich daraus auch negative Effekte auf die Immobilienpreise ergeben, ist allerdings Spekulation.

**LÖSUNG ÜBER EINEN KOMPROMISS?** Der erhebliche Unterschied zwischen den beiden Vorstössen liegt darin, dass die Eigentümer gemäss der Motion von Hans Egloff im Verlauf der Gebrauchsdauer einmalig optieren könnten, den Eigengebrauch der Liegenschaft nicht mehr der Einkommenssteuer zu unterstellen. Ausserdem möchte seine Motion Unterhaltskosten bis zu einem Maximalbetrag und energetisch bedingte Sanierungskosten weiterhin für den Abzug zulassen. Die parlamentarische Initiative sieht diese Option und den Abzug der Unterhaltskosten nicht vor. Entsprechende Ansinnen waren von Links unter anderem in der Volksabstimmung zur Initiative «Sicheres Wohnen im Alter» mit dem Hinweis auf eine Besserstellung der Wohneigentümer deutlich abgelehnt worden.

Ähnlich argumentierte auch der Bundesrat in seiner Stellungnahme zur Motion Egloff. Die Stossrichtung der Motion sei hinsichtlich des Anspruchs auf Ausgewogenheit, Konsistenz und finanzielle Verkräftbarkeit nicht vertretbar. Der freiwillige Systemwechsel habe eine unverhältnismässige Besserstellung der Eigenheimbesitzer gegenüber den Mietern zur Folge, die in gleichen wirtschaftlichen Verhältnissen lebten. Der Bundesrat bekräftigt seine Unlust, das Thema anzupacken, in einer Medienmitteilung vom 10. Juni 2016 zum Bericht über Verschuldungsanreize der Privathaushalte.

Die Frage steht im Raum, ob sich die Kontrahenten mit einem Kompromiss auf einen gangbaren Weg einigen könnten. Ein uneingeschränkter Systemwechsel würde namentlich junge Eigenheimbesitzer mit einer überdurchschnittlichen Verschuldung belasten und den Kauf von Wohneigentum verunmöglichen. Ausserdem würde der Anreiz zu energetischen Sanierungen deutlich gemindert, was der Energiestrategie 2050 des Bundes entgegenläuft. Ohne flankierende Massnahmen ist der Systemwechsel jedenfalls nicht mehrheitsfähig.

**SCHWEIZ**

**ZUSTIMMUNG ZUR STEUERHARMONISIERUNG**

Das Finanzdepartement hat Ende des vergangenen Jahres eine Vernehmlassung zur Revision des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (Motion Pelli) durchgeführt. Alle Kantone und die überragende Mehrheit der Verbände – darunter der SVIT – begrüssen eine dahingehende Revision, wonach Maklerprovisionen nur dann am Grundstücksort besteuert werden sollen, wenn die vermittelnde Person keinen Wohnsitz bzw. Sitz in der Schweiz hat. Der USPI fordert, dass die Anwendung der geplanten Steuerortsregelungen für Maklerprovisionen auch für Personen gelten, die mit Grundstücken handeln.

**BUNDESRAT LEHNT MOTION AB**

Der Bundesrat spricht sich gegen die Motion «Missbrauch von Betriebsregisterauszügen stoppen» des Bündner CVP-Nationalrats Martin Candinas aus. Auch wenn die geltende Situation

zugegebenermassen nicht zu befriedigen vermöge, zeichne sich keine einfache Lösung zur Behebung des Problems ab. Gelöst würden die Schwierigkeiten dagegen mit der Einführung eines schweizweiten Betriebsregisterauszugs. Die Verwaltung ist zurzeit daran, einen Bericht vorzubereiten, in dem aufgezeigt werden soll, was erforderlich ist, damit ein solcher schweizweiter Betriebsregisterauszug eingeführt werden kann.

**ZÜRICH**

**EISHOCKEY-STADION KANN GEBAUT WERDEN**



Der Gemeinderat der Stadt Zürich hat mit grosser Mehrheit dem Stadionprojekt der ZSC Lions auf dem Vulkanareal in Altstetten zugestimmt. Die Investitionskosten für das neue Stadion belaufen sich auf insgesamt 169 Mio. CHF. Geplant ist der Bau von zwei Hal-

len unter einem Dach: Eine Haupthalle mit einer Kapazität für 11 600 Fans (davon 2500 Stehplätze) und eine Trainingshalle mit 220 Sitz- und 80 Stehplätzen. Den Projektwettbewerb für die neue Arena hat das Büro Caruso St John Architects gewonnen. Der Bau der Eishockeyarena soll 2019 beginnen, die Inbetriebnahme ist für das Jahr 2022 vorgesehen.

**BASEL**

**GRÜNES LICHT FÜR ROCHE**

Das Roche-Areal in Basel kann zum Hochhaus-Industriequartier erweitert werden, da der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt den Bebauungsplan für die räumliche Entwicklung des Pharmakonzerns gutgeheissen hat. Der Pharmakonzern Roche plant auf seinem Areal entlang der Grenzacherstrasse mehrere, bis zu 132 Meter hohe Bauten für ein Forschungszentrum. Zudem soll ein 205 Meter hohes Bürogebäude entstehen. Der Konzern will 3 Mrd. CHF in den Ausbau investieren. Im Parlament wurde dies als Bekenntnis des Pharmakonzerns zum Standort Basel begrüss. Der Bebauungsplan für die

neuen Roche-Hochhäuser wurde deutlich mit 84 gegen zwei Stimmen bei fünf Enthaltungen mit einer breiten Mehrheit verabschiedet.

**FHNW SOLL PETER-MERIAN-HAUS VERLASSEN**

Da grosse Büroflächen in Basel Mangelware sind, soll die Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) ihren Standort im Peter-Merian-Haus in der Nähe des Bahnhof SBB verlassen und an einen neuen Standort ziehen. Der Kanton Basel-Stadt will die frei werdenden Räume ansiedlungswilligen Unternehmern zur Verfügung stellen. Die FHNW betreibt heute im Peter-Merian-Haus auf rund 7500 m<sup>2</sup> einen Teilstandort. Aktuell sind allein am Standort Basel über 700 Studierende immatrikuliert, und rund 100 Mitarbeitende haben ihren Arbeitsort im Peter-Merian-Haus.



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

# Ein Tropfen auf den heissen Stein

Der Genfer Büromarkt durchlebt schwierige Zeiten mit einer beträchtlichen Zunahme leer stehender Flächen, während der Mietwohnungsmarkt weiterhin ausgetrocknet ist. Umnutzungen von Büroflächen können die Ungleichgewichte der Märkte allenfalls lindern.

**VERGLEICH DER LEERSTANDSQUOTE FÜR WOHNUNGEN IN GENÈVE UND DER GESAMTSCHWEIZ**  
sowie der Leerstandsquote für Büroflächen im Kanton Genève. Quelle: OCSTAT, KPMG Real Estate



ARNAUD DE MONTMOLLIN & ERIC DELÉ\* ●

**UMNUTZUNGEN ERLEICHTERN.** Nach Jahren, die von ständig restriktiveren Vorschriften zum Schutz der Mieter und zum Erhalt von günstigen Wohnungsmieten geprägt waren, haben die Genfer am 24. Juni 2015 per Referendum einer leichten Lockerung des LDTR (siehe Box) zugestimmt. Das Referendum hat zum Ziel, die Umnutzung von Büros in Wohnungen zu erleichtern, ohne einer staatlichen Mietdeckelung für die neu geschaffenen Wohnflächen unterworfen zu sein. Auf dem Papier ermöglicht dies die Schaffung von Tausenden Quadratmetern zusätzlicher Wohnflächen. Doch wie sehen die wirtschaftliche Realität und die technische Machbarkeit konkret aus?

**ZWEI GEGENSÄTZLICHE IMMOBILIENMÄRKTE.** In Genève hat sich der Bestand an leer stehenden Büroflächen innerhalb eines Jahres mehr als verdoppelt. Die gesamt-

te Leerstandsfläche ist von 70 000 m<sup>2</sup> auf rund 183 000 m<sup>2</sup> (das entspräche rund 2400 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Fläche von 75 m<sup>2</sup>) angewachsen. Dies resultiert in einer Leerstandsquote von rund 4,1%, die im Vergleich zu anderen europäischen Grossstädten immer noch tief ist und auf dem Niveau von Paris und London liegt. Städte wie Brüssel oder Amsterdam haben mit wesentlich höheren Leerständen zu kämpfen (10% bzw. 17% in 2015). Der Anstieg der Büroleerstände in Genève ist also weniger ein Grund zur Sorge, sondern vielmehr als natürliche Konsolidierung nach einer anhaltenden Boomphase zu werten.

Im Kontrast dazu steht der Wohnungsmarkt, auch wenn die Leerstandsquote für Wohnungen in den letzten Jahren in der Stadt Genève angestiegen ist. Die Leerstandsquote liegt mit 0,5% (Stand 2015) immer noch weit unter dem Schweizer Durchschnitt von rund 1,2%. Eine Umnutzung von leer stehen-

den Büroflächen in dringend benötigte Wohnungen würde daher eine mögliche Linderung der Wohnungsnot darstellen.

**WIRTSCHAFTLICHE UND TECHNISCHE EINSCHRÄNKUNGEN.** Global gesehen liegen die Büromieten in Genève über alle Quartiere hinweg höher als die Wohnungsmieten. Die auf dem Markt angebotene Medianmiete für Wohnen beträgt 405 CHF/m<sup>2</sup> pro Jahr, während jene für Büronutzung bei 467 CHF/m<sup>2</sup> pro Jahr liegt. In einigen Vierteln wie Charmilles/St. Jean oder Florissant/Malagnou ist die Differenz zwischen den Mietniveaus der beiden Nutzungen allerdings relativ klein. In Abhängigkeit des Standortes eines Gebäudes im Quartier und seines baulichen Zustandes kann eine Wohnnutzung ein höheres Potenzial als Büroflächen realisieren. Dies unter Berücksichtigung der Tatsache, dass für eine neuwertig sanierte Wohnung eine höhere Miete als für veraltete Büros erzielt werden kann.

swiss  
/// valuation group

Bewertung von Immobilienportfolios und Einzelobjekten

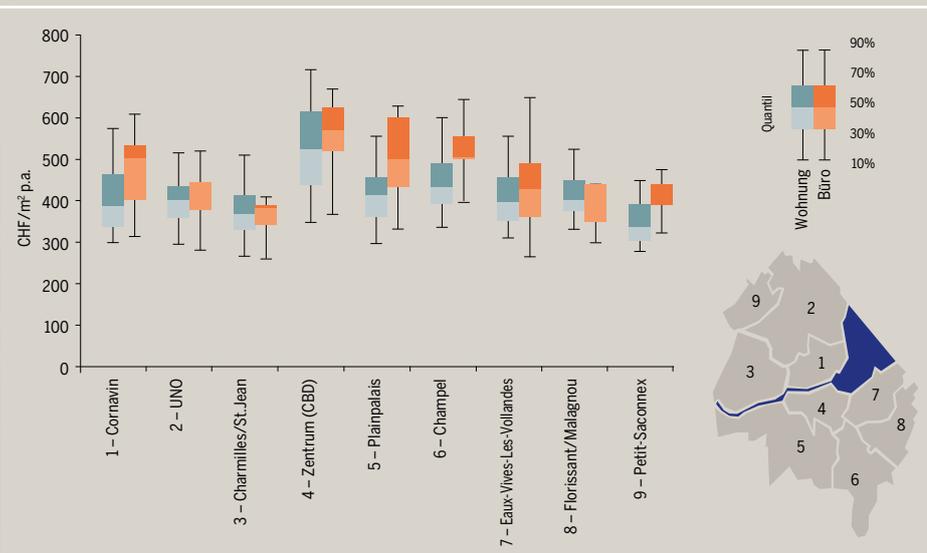
Swiss Valuation Group AG  
Die gesamtschweizerische Expertengruppe für die  
Bewertung von Immobilien | [www.valuationgroup.ch](http://www.valuationgroup.ch)

Basel 061 301 88 00  
Bern 031 331 80 22  
Zürich 044 380 42 00



## BANDBREITE DER NETTOMIETEN FÜR WOHNEN (LINKS) UND BÜROS (RECHTS) NACH QUARTIER

Quelle: KPMG Real Estate



Bisher hat das LDTR fast alle Projekte zur Umnutzung im Keim erstickt. Angesichts der nötigen Investitionen war eine Umwandlung von Büro- in Wohnflächen für Gebäudeeigentümer wenig attraktiv, da die Mieten aufgrund der Gesetzesvorschriften nur geringfügig angepasst werden durften. Die aktuelle Gesetzesänderung, durch welche aus Geschäftsflächen neu geschaffene Wohnungen nicht den LDTR-Vorschriften unterstehen, liberalisiert Umnutzungsbestrebungen und erhöht die Wahrscheinlichkeit der Wirtschaftlichkeit. Die Rentabilität einer Umnutzung steigt je höher das erzielbare Mietzinspotenzial ist und sinkt mit steigenden Baukosten. Letztere werden teilweise dadurch kompensiert, dass auch Investitionen für den Fall einer Weiterumutzung als Büroflächen notwendig sind.

Trotz der durch die neue Gesetzgebung erleichterten finanziellen Machbarkeit von Büroumnutzungen bleiben technische Schwierigkeiten bestehen. Die Anforderungen an Wohnflächen unterscheiden sich wesentlich von jenen an Büroflächen, was einen Umbau sehr kostspielig oder in manchen Fällen sogar unmöglich macht. So ist für Wohnungen Tageslicht in den Schlaf- und Wohnräumen unabdingbar. Dadurch wird die Gebäudetiefe einiger Bürogebäude zur Herausforderung, da ein Grossteil der Flächen ohne natürlichen Lichteinfall für

Konferenz-, aber nicht für Wohnräume geeignet ist. Charakteristisch für Büroflächen sind ausserdem offene, möglichst flexibel nutzbare Grundrisse, während Wohngebäude aus einzelnen, durch tragende Wände abgegrenzte Einheiten bestehen. Herausforderungen bei der Erschliessung und Versorgung oder bei der Berücksichtigung von Brandschutzanforderungen oder schalltechnischen Voraussetzungen sind die Folge.

Relativ kostengünstig lässt sich eine Umnutzung daher vor allem in Liegenschaften realisieren, die bereits ursprünglich als reine Wohngebäude konzipiert wurden, im Laufe der Zeit jedoch auch teilweise in gewerbliche Nutzungen (z. B. Arztpraxen oder Anwaltskanzleien) überführt wurden.

**PUNKTUELLE IMMOBILIENSTRATEGIE.** In bestimmten Fällen kann eine Umnutzung eine angemessene Strategie für Gebäudeeigentümer sein. Speziell bei Büros in gemischt genutzten Liegenschaften, die aufgrund von Lage und/oder Ausstattung nicht mehr den Anforderungen genügen, kann eine Investition in einen Umbau zwecks Vermeidung von Leerstand oder Realisierung eines Mietzinspotenzials rentabel sein. Der Grossteil des Büroflächenbestandes ist hingegen aus baulichen oder wirtschaftlichen Gründen ungeeignet, weshalb grossflächige Bü-

roumnutzungen keine Lösung gegen die chronische Wohnungsknappheit darstellen. Dies bestätigen auch die ersten Erfahrungen in Genf: Seit Annahme der Gesetzesänderung wurden laut kantonalem Wohndepartement erst rund ein Dutzend Umnutzungsanträge bewilligt.

Nichtsdestotrotz könnte die Lockerung des LDTR als Zeichen eines Paradigmenwechsels gedeutet werden. Nachdem die immer repressiveren Massnahmen der letzten Jahre die Wohnungsnot nicht lindern konnten, sind Umnutzungen von Büroflächen ein Versuch, diesem Problem mit einer Stärkung auf der Angebotsseite zu begegnen. Zu denken geben sollte dies auch jenen Kantonen, die ihrerseits seit längerem ihr Heil in einer stärkeren Regulierung des Wohnungsmarktes suchen, so wie Zürich in Bezug auf die mögliche Anfechtung des Anfangsmietzins bei Mieterwechseln. Der diesbezügliche Vorreiter Genf hat mittlerweile erkannt, dass die alleinige Fokussierung auf den Mieterschutz ohne Erhöhung des Angebots auf Dauer kein geeignetes Mittel gegen Wohnungsknappheit und bezahlbare Mieten ist.

### GESETZ, DAS HAUSEIGENTÜMER BEI DER ERHÖHUNG DES MIETZINSSES NACH EINER RENOVATION STARK EINSCHRÄNKT

In seiner aktuellen Form in Kraft seit dem 26. Januar 1996, verfolgt das LDTR (Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation) das Ziel, das Wohnungswesen und dessen Charakter zu erhalten und so die Mieter und Eigentümer von Wohnungen zu schützen. Abbruch, Umbauten oder Umnutzungen von Wohnliegenschaften unterliegen daher einer Bewilligungspflicht des DALE, dem kantonalen Amt für Raumplanung, Wohnen und Energie. Im Zusammenhang mit Sanierungsarbeiten können die wertvermehrenden Investitionen nur bis zu einer tiefen, vom Kanton festgelegten Maximalmiete auf die Mieter umgewälzt werden und unterliegen danach einer staatlichen Mietzinskontrolle von 3 oder 5 Jahren. Die Konsequenz ist ein im Schweizer Vergleich hoher Sanierungsrückstau in Genf, da sich Instandsetzungsarbeiten aufgrund der strengen LDTR-Vorschriften kaum rentabilisieren lassen. Villen und gewerbliche Flächen sind vom LDTR ausgenommen.



**\*ARNAUD DE MONTMOLLIN**  
Der Autor ist Senior Manager bei KPMG Real Estate und für die Region Romandie verantwortlich.



**\*ERIC DELÉ**  
Der Autor ist Consultant der KPMG Real Estate.

# Hohe Rendite mit Risiken

Die Kreditbeschaffung für lukrative Immobilienprojekte erfolgt heute oft über Banken und institutionelle Anleger. Daneben schafft Crowdfunding im Immobilienbereich die Möglichkeit, dass sich auch Kleinanleger an Bauprojekten beteiligen können, sofern sie das Risiko nicht scheuen.



Während Crowdfunding bei kulturellen und sozialen Projekten rege als Finanzierungsquelle genutzt wird, entwickelt sich dieser Trend in der Schweizer Immobilienbranche nur langsam.

DOMINIK HUETER\* •

**DAS PRINZIP VON CROWDFUNDING.** Was vor rund zehn Jahren in Amerika begann, hat rasch seinen Weg über den Atlantik nach Europa und in die Schweiz geschafft: das Crowdfunding. Was als Start-up-Hilfe für innovative Geschäftsideen geplant war, ist inzwischen in der breiten Bevölkerung angekommen. Mittlerweile hat dieser Trend auch die Immobilienbranche erreicht. Einfach erklärt, besteht das Prinzip von Crowdfunding darin, über eine Internetplattform Geldgeber für ein Projekt zu suchen. Im Unterschied zu anderen Investitionsformen können sich die Geldgeber mit verhältnismässig kleinen Beträgen am Projekt beteiligen. Die Entschädigung der Geldgeber erfolgt entweder monetär oder in einer anderen Form.

**CROWDFUNDING IM IMMOBILIENMARKT.** Bisher dominierten die Banken und institutionellen Anleger den Immobilienmarkt.

Durch Crowdfunding wird eine Alternative geschaffen, mit der auch Privatpersonen zu Kleininvestoren werden. In Deutschland und Österreich hat sich das «Crowdlending» auf dem Immobilienmarkt durchgesetzt. Schon ab wenigen hundert Euro können sich die Darlehensgeber an lukrativen Investitions- und Entwicklungsprojekten beteiligen. Als Gegenwert winken attraktive Ertragszinsen zwischen 6% und 7,25% während einer festgelegten Laufzeit. Der Erwerb von (Mit-)Eigentum ist dabei nicht vorgesehen. Anders verhält es sich in der Schweiz. Mitte 2015 eröffnete mit Crowdhouse.ch die erste Schweizer Internetplattform, auf der ausschliesslich Kapital für Immobilieninvestitionen gesammelt wird. Wer auf Crowdhouse.ch in ein Projekt investiert, erwirbt eine Immobilienbeteiligung. Die Ertragszinsen ergeben sich demnach aus eingehenden Mieterträgen. Während das «Crowdlending» kleine-

re Investitionssummen zulässt, liegt der Mindestbetrag für «Crowdinvesting» auf Crowdhouse.ch bei 25 000 CHF.

**FINANZIERUNGSQUELLE FÜR IMMOBILIENPROJEKTE.** Das Crowdfunding bietet zwei interessante Finanzierungsmöglichkeiten für Immobilienobjekte. Einerseits lässt sich damit der Anteil an Eigenkapital erhöhen, der in der Schweiz in der Regel mindestens 20% betragen muss. Durch die Aufstockung des Eigenkapitals reduziert sich folglich der Anteil an Fremdkapital und die damit verbundenen Fremdkapitalkosten, die zudem im Falle eines Konkurses die herkömmlichen Kreditzinsen in ihrer Rangfolge nicht konkurrenzieren. Andererseits kann durch Crowdfunding günstigeres Kapital für die Realisierung von Projekten im Vergleich zum herkömmlichen Mezzanine-Kapital beschafft werden. Für das zur Verfügung gestellte Mezzanine-Kapital verlangen die Kreditinstitutionen nebst Zinsen von 7% bis 12% zusätzlich Backend- und Upfront-Fees sowie Monitoring-Fees.

**STARKE REGULIERUNGEN BEI BANKEN.** Seit der Einführung des Regelwerks Basel II im Jahr 2006 sind Kreditinstitute verpflichtet, die



Schnell an gute Kopien

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

ohne MwSt.

Bonität der Kreditnehmer präzise zu prüfen und erhöhte Aufmerksamkeit allfälliger ökonomischer Risiken aufseiten der Kreditnehmerschaft walten zu lassen. Dies hat zu einer rigideren Kreditvergabepolitik der Finanzinstitute geführt. Zudem sind die Eigenkapitalhinterlegung und die Offenlegungspflicht der Finanzinstitute durch die Inkraftsetzung des Regelwerks Basel III noch einmal verschärft worden. Weil traditionelle Kreditinstitute unter die Bankenaufsicht (FINMA) fallen, sind sie strengeren Regulierungen unterworfen. Bei Crowdinvesting-Plattformen ist die Frage der Unterwerfung unter die Bankenaufsicht alles andere als geklärt. Immerhin sah sich Österreich im Hinblick auf die Entwicklungen im Crowdfunding und -investment gezwungen, per 1. August 2015 das Alternativfinanzierungsgesetz in Kraft zu setzen. Während der Kapitalempfänger ein offen-

kundiges Interesse am Crowdinvesting hat, ergibt sich für den Crowdinvestor die Gefahr des möglichen Totalverlusts seiner Investition. Zwar verwirklicht sich dieser nur dann, wenn das Immobilienprojekt gänzlich scheitert. Doch der Kleinanleger hat nicht immer das nötige Fachwissen oder den Einblick in die Projektunterlagen, um die möglichen Erfolgsaussichten eines Projekts einzuschätzen.

Eines scheint klar: Wer an lukrativen Entwicklungsprojekten im Immobilienbereich teilnimmt, muss sich möglichen Risiken aussetzen. Zwar beinhaltet die Investmentform Crowdfunding keine traditionell spekulativen Elemente, der Erfolgseintritt ist dennoch abhängig von nicht beeinflussbaren Faktoren und demnach nicht vollends gewiss. Dieses mögliche Risiko wird durch die attraktiven Ertragszinse aufgewogen, die in sicheren Anlagestrategien

kaum in diesem Mass generierbar sind. Hohe Ertragszinse bei geringem Risiko gibt es – zumindest zum aktuellen Zeitpunkt – nicht. ●

#### BEGRIFFSKLÄRUNG

##### Crowdlending

Die Investoren stellen Kredite, folglich Fremdkapital, für die Finanzierung von Immobilienprojekten zur Verfügung. Als Gegenleistung erhalten die Darlehensgeber Zinszahlungen.

##### Crowdinvesting

Im Vordergrund steht weniger die Finanzierung, sondern vielmehr die Beteiligung. Diese erfolgt über das Eigenkapital bzw. einer Mischform von Eigen- und Fremdkapital, sog. Mezzanine-Kapital. Als Gegenleistung erhält der Investor Mietzinseinnahmen bzw. Dividenden.



##### \*DOMINIK HUETER

Der Autor ist Leiter Handel Schweiz bei der Privera AG. Dieser Artikel entstand im Rahmen des MAS Immobilienmanagement an der Hochschule Luzern.



Unsere Schulung machen Sie nicht zum Spass. Aber sie wird Ihnen Spass machen.

Damit Sie den grösstmöglichen Nutzen aus unseren Immobilien-Softwarelösungen ziehen, werden Sie von unseren Spezialisten gründlich eingeführt und umfassend geschult: individuell auf Ihr Geschäft, Ihre Ziele sowie Ihre bisherige Erfahrung in der Immobilienverwaltung ausgerichtet. Damit erhalten Sie viel praktischen Nutzen, der Ihre Arbeit vereinfacht, sie effizienter und fehlerresistenter macht. Und bei allen Fragen helfen wir Ihnen rasch, kompetent und erst noch freundlich weiter.

Karin Ottiger, Schulung & Support eXtenso IT-Services AG

*eXtenso*

eXtenso IT-Services AG

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

# Interessenkonzentration

Vor zehn Jahren gegründet, hat der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) die deutsche Immobilienverbandsszene kräftig aufgemischt. Grund genug, den Tag der Immobilienwirtschaft 2016 in Berlin gross zu feiern.



Am Tag der Immobilienwirtschaft 2016, der bereits zum achten Mal stattfand, waren über 1500 Teilnehmer zu Gast.

**FRANK STEPHAN LASKE\*** ● .....  
**DIGITALISIERUNG UND ENERGIE.** 1500 Teilnehmer, der Bundestagspräsident Norbert Lammert, zwei Bundesminister, ein exklusiver Abend im Berliner Schloss: Nicht jeder Verband bekommt das hin, schon gar nicht jeder Immobilienverband. Der vor zehn Jahren von einem Dutzend Immobilienunternehmen gegründete Verband hat sich etabliert, heute ist er mit 209 Mitgliedern, darunter 25 Verbände, zu einem bedeutenden Akteur geworden.

Mit dem vom ZIA ins Leben gerufenen «Tag der Immobilienwirtschaft» ist es gelungen, der Branche ein Veranstaltungsformat anzubieten, das mehr bietet als Gremiensitzungen und Networking. Fünf Panels wurden in einer sogenannten Innovationsschmiede präsentiert, weiter gab es drei Vorträge und zwei moderierte Diskussionsrunden im Rahmen der Hauptveranstaltung. Alle Themen wurden aktuell und kompakt präsentiert: Dies zeigte gut, wo die Immobilienwirtschaft in Deutschland gerade steht und welche Themen sie umtreibt. «Digitalisierung und Energie kristallisieren sich als Innovationstreiber der Zukunft heraus», sagt Martin Rodeck, Innovationsbeauftragter des ZIA und Geschäftsführer der OVG Real Estate GmbH in Berlin. Themen wie «Internet of Things», «Big Data», Klimaschutz und Energiewende werden weiter vertieft auf dem ersten Innovationskongress, den der ZIA vom 17. bis 18.11.2016 in Berlin veranstaltet.

**ZURÜCKHALTUNG BEIM MIETRECHT.** Der ZIA will das Wachstum der Städte mitgestalten. Dafür, so Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA, benötige die Branche andere Rahmenbedingungen und fordere eine ganzheitliche Stadtentwicklung. Das setze Änderungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) voraus, konkret die Einführung des Baugebietstypen «Urbanes Gebiet», damit in Städten verdichteter und höher gebaut werden darf. Auch das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und die Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) müssten geändert werden, um in innerstädtischen Lagen ein Nebeneinander von Wohn- und Wirtschaftsimmobilien zu erleichtern. «Wohnen und Gewerbe können nebeneinander funktionieren, ohne die Lebensqualität einzuschränken», so Mattner.

Doch der Fokus dürfe nicht allein auf Wohnimmobilien liegen, denn die wirtschaftliche Stärke von Städten beruhe auf der Kombination von Wohnen, Arbeiten und Versorgung, ergänzt Mattner. Alle Nutzungsarten müssten gleichermaßen Berücksichtigung finden. Dagegen mahnte Mattner Zurückhaltung bei weiteren Novellierungen des Mietrechts an. Diese würden der Branche schaden. «Last but not least»: Als Bundesverband konzipiert, mit eigenem Europa-Büro in Brüssel, möchte der ZIA die Interessen der Branche in Zukunft stärker in den Regionen vertreten. In welcher Form, blieb offen.

**EINE LAUTE STIMME.** Mut hatten sie, die zwölf Immobilienunternehmen, als sie vor zehn Jahren einen Verband gründeten, mit dem in der Satzung festgeschriebenen Ziel, die gesamte deutsche Immobilienwirtschaft zu vertreten. Seitdem wird man nicht müde zu betonen, die Stimme der Immobilienwirtschaft zu sein.

Das Format hat Erfolg, was wohl auch daran liegt, dass der ZIA seinen selbstbewussten Anspruch nicht brachial durchzusetzen versucht, sondern brav mit all den anderen wichtigen Verbänden, viele selbst Mitglied im ZIA, zusammenarbeitet und ihnen nicht das Gefühl gibt, «the one and only» zu sein. Erfolg hat der ZIA aber auch deshalb, weil er den Sachverstand seiner Mitglieder bis zum Topmanagement in seine Arbeit einbezieht und damit exzellente Beiträge leisten kann, auch und gerade in Gremien wie dem «Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen» und der «Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft». An dem, was der ZIA in elf Ausschüssen und sechs Plattformen erarbeitet, kommt die Politik schlicht nicht vorbei. ●



**\*FRANK STEPHAN LASKE**

Der Autor schreibt über Immobilien und arbeitet in Deutschland, der Schweiz und Grossbritannien als Managementberater (frankstephanlaske.com).

» Die Energiewende und eine bezahlbare Stadtentwicklung gehören zu unseren wichtigsten Aufgaben.«

FRANK STEPHAN LASKE •

– 10 Jahre ZIA. Herr Dr. Mattner, was dachten Sie, als Sie damals davon hörten, es soll ein Verband gegründet werden, der für sich beansprucht, die Stimme der Immobilienwirtschaft zu sein?

– Ich war davon überzeugt, dass es funktioniert. Ein ganzheitlicher Verband wie der ZIA fehlte bis zu diesem Zeitpunkt einfach.

– Was kann der ZIA besser als andere Immobilienverbände?

– Wir sind der einzige Verband, der die gesamte Wertschöpfungskette unserer Branche abbildet. Dementsprechend stehen wir für die gesamte Vielfalt unserer Immobilienwirtschaft und verstehen uns als ganzheitliche Interessenvertretung. Als einziger Immobilienverband sind wir auch Mitglied im Bundesverband der Deutschen Industrie.

– Wer ist in Ihrem Verband nicht vertreten? Wen hätten Sie gern noch an Bord?

– Wir haben gemerkt, dass sich auch ursprünglich branchenfremde Unternehmen verstärkt mit Immobilienthemen auseinandersetzen und mit der Branche in Kontakt treten wollen. Damit sind nicht nur die Immobilientöchter grosser Konzerne gemeint, die wir bereits in unserem Corporate Real Estate Management-Ausschuss zusammenbringen. Im Rahmen der fortschreitenden Digitalisierung und Entwicklung neuer innovativer Möglichkeiten werden wir in unserer Branche noch viele weitere Quereinsteiger sehen,



• BIOGRAPHIE

**DR. ANDREAS MATTNER,**

(\*1960) promovierter Jurist, Geschäftsführer der ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG in Hamburg und seit 2009 Präsident des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) in Berlin.

die wir gern auch in unseren Verband einladen möchten.

– 9 Vorstandsmitglieder, darunter 1 Frau, von 35 Präsidiumsmitgliedern sind 3 weiblich. Ist der ZIA für Frauen uninteressant?

– So kann man das keinesfalls ausdrücken. Wir haben glücklicherweise mehrere aktive Frauen in unserem Verband, die sich sehr stark für die Interessen unserer Branche einsetzen. Doch sind es natürlich nach wie vor zu wenig. Damit stehen wir stellvertretend für unsere gesamte Immobilienbranche. Der viel zu geringe Frauenanteil in der Immobilienwirtschaft ist ein Problem, das wir auch als Verband in den Unternehmen ansprechen und diese dafür sensibilisieren müssen.

– Wo sehen Sie den ZIA in zehn Jahren?

– In zehn Jahren werden wir uns als Verband noch weiter etabliert haben und sind angesichts der wachsenden Herausforderungen konstant gewachsen. Unser Verband vertritt dann eine innovative Branche, die ein aktiver Partner der Energiewende ist. Unser Einfluss – insbesondere in Brüssel und den Bundesländern sowie Städten und Gemeinden – wird aufgrund unserer vertieften Arbeit in diesen Regionen zusätzlich gewachsen sein.

– In einem Satz: Welches sind für die Immobilienwirtschaft aktuell die dringendsten Aufgaben?

– Die Energiewende und bezahlbare Stadtentwicklung zählen eindeutig zu den dringendsten Aufgaben. Beide müssen auch zwingend miteinander verbunden werden, um das wirtschaftliche Wohl unserer Branche nicht zu gefährden. •

VISUALISIERUNGEN & ANIMATIONEN  
VISUELLE KOMMUNIKATION & WEBDESIGN

Wir sind Ihr **Visualisierer** für Architektur, Immobilien, Ingenieurwesen und Design.

WWW.SWISSINTERACTIVE.CH

• SWISSINTERACTIVE  
• the visual company



PRIVERA  
Mehr Wert für Immobilien



Wir machen mehr aus Immobilien.

PRIVERA ist die führende unabhängige Immobiliendienstleisterin der Schweiz.

Bewirtschaftung – Miteigentümergeinschaft – Handel – Center Management – Vermietungsmanagement – Baumanagement

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

# Spezialisten sind gefragt

In der ersten Umfrage der Schweizerischen Maklerkammer (SMK) beurteilen die Mitglieder den Immobilienmarkt 2016 generell positiv. Vor allem bei den Einfamilienhäusern und beim Stockwerkeigentum zeichnet sich eine erfreuliche Entwicklung ab.

## WAS ERWARTEN SIE VON DER SCHWEIZERISCHEN MAKLERKAMMER?

Quelle: SMK



Grün/hellgrün/gelb: weniger wichtig Hellorange und orange: wichtig bis sehr wichtig

### RED. ●

**TIEFE ZINSEN WIRKEN MARKTSTIMULIEREND.** Die Schweizer Immobilienspezialisten schauen zuversichtlich in die Zukunft. Gemäss der Trend-Umfrage 2016 der Maklerkammer (SMK) beurteilen sie die Marktchancen vor allem bei den Einfamilienhäusern sowie beim Stockwerkeigentum positiv. Dies, weil hier die anhaltend tiefen Zinsen sowie der Erneuerungsbedarf und die Umnutzung bei bestehenden Liegenschaften marktstimulierend wirken. Mit einer Immobilienblase rechnet niemand, vielmehr wird eine langsame Bereinigung überteuerter Preise und Lagen erwartet. Allerdings präsentiert sich die Situation regional sehr unterschiedlich: In der Westschweiz und im Tessin drückt das breite Verkaufsangebot an Einfamilienhäusern die Preise, während es in der Deutschschweiz genau umgekehrt ist.

**GERINGE NACHFRAGE BEI GEWERBELIEGENSCHAFTEN.** Weniger günstig sieht es bei den Büro- und Gewerbeliegenschaften aus, denn vielerorts besteht laut Trend-Umfrage ein Angebotsüberhang, der sich auf die Mieten auswirkt. Zudem rechnet man wegen des starken Frankens und

der Veränderungen bei Arbeitsplätzen im kaufmännischen Bereich nicht mit einem Nachfrageschub.

**ONLINE ALLEIN GENÜGT NICHT.** Wie in beinahe allen Handelsmärkten ist das Internet auch aus dem Immobilienbereich nicht mehr wegzudenken. Wer eine Immobilie sucht oder verkaufen will, schaut schnell auf den gängigen Plattformen nach, und der richtige Anbieter oder Käufer ist scheinbar nur einen Klick entfernt. Doch elektronische Marktplätze können die professionelle Beratung und Beurteilung durch ausgebildete Immobilienspezialisten nicht ersetzen. Denn die seriöse, marktgerechte Einschätzung der Immobilie basiert immer auf einer Besichtigung vor Ort, auf einer sorgfältigen Beurteilung der regionalen Situation und auf aktuellen Marktdaten. Das bietet keine Online-Plattform.

**KEIN MARKT FÜR AMATEURE.** Der Boom der letzten Jahre hat eine wachsende Zahl von Amateuren ins Immobiliengeschäft gelockt. Sie wittern das schnelle Geld und werden bereits nach einer kurzen Crash-Ausbildung auf die Kundschaft losgelassen. So wird aus einem Lebensmittelverkäufer innert wenigen Tagen

ein sogenannter Immobilienberater. Das Ergebnis: Viele unzufriedene Kunden und nicht selten Auseinandersetzungen, die vor dem Richter landen. Damit wird ein ganzer Berufsstand in Verruf gebracht.

Die grosse Mehrheit der SMK-Mitglieder ist überzeugt, dass dieser Amateur-Trend keine Zukunft hat. Denn gerade in schwierigen Zeiten sind Professionalität und Seriosität gefordert. Die Schweizerische Maklerkammer setzt alles daran, das Image des Immobilienspezialisten in der Öffentlichkeit positiv zu prägen. Grundlage dafür sind die strengen Kriterien für die Aufnahme in die Maklerkammer und die Überprüfung der Mitglieder mit persönlichen Audits alle vier Jahre. ●

Quelle: Schweizerische Maklerkammer

### TREND-UMFRAGE 2016

#### Marktentwicklung

– Generell: gut bis sehr gut (94,2%)

#### Erwartungen in Bezug auf Mandate 2016

– Einfamilienhäuser/Stockwerkeigentum: gut bis sehr gut

– Mehrfamilienhäuser: eher negativ

– Büro-/Gewerbeliegenschaften: negativ

#### Bedeutung Immobilienmakler

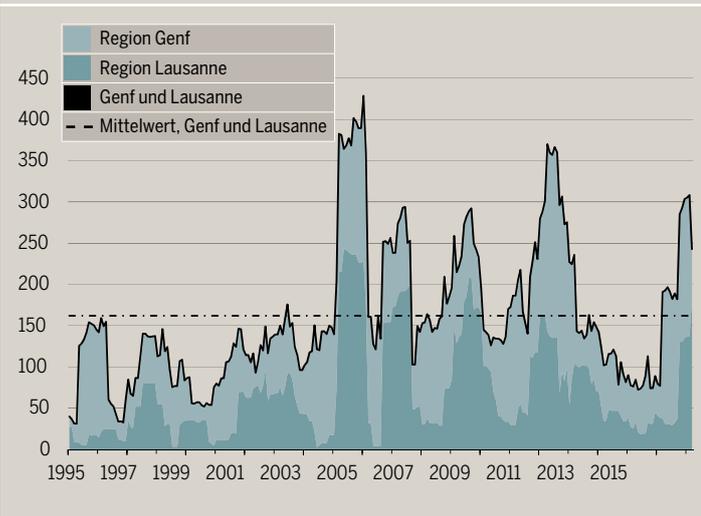
– Gewinnt an Bedeutung (82,7%)

# Normalisierung im Arc Lemanique

Die Genferseeregion war lange ein Treiber der Schweizer Wirtschaftsentwicklung. Doch mittlerweile haben die Regionen um den Genfersee an Dynamik eingebüsst und die regionalen Immobilienmärkte befinden sich in einer Korrekturphase.

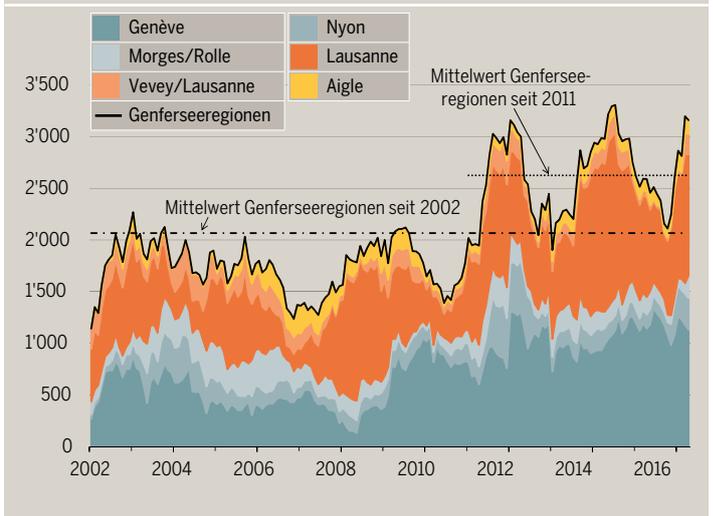
## BAUBEWILLIGTE BÜROFLÄCHEN (NEUBAU)

Quelle: CS Immobilienmonitor, 2. Quartal 2016



## BAUBEWILLIGTE MIETWOHNUNGEN

Quelle: CS Immobilienmonitor, 2. Quartal 2016



**RED.** ● STARKES BESCHÄFTIGUNGSWACHSTUM. Keine andere Grossregion hat seit der Jahrtausendwende so viel zum Schweizer Beschäftigungswachstum beigetragen wie der Genferseeraum (GE, VD und VS). Seit 2000 wurden in der Region gesamthaft fast 220 000 neue Stellen geschaffen, fast ein Viertel des gesamtschweizerischen Wachstums. Entsprechend wies der Genferseeraum von 2006 bis 2014 mit 1,9% pro Jahr ein deutlich überdurchschnittliches Beschäftigungsplus auf (Schweiz: 1,5% pro Jahr). Im vergangenen Jahr hat sich das Blatt gewendet: Die Wachstumsdynamik bei der Beschäftigung hat insbesondere in der Genferseeregion deutlich nachgelassen. 2015 wuchs die Beschäftigung noch um 0,5%, verglichen mit 0,9% in der Schweiz. Massgeblich dazu beigetragen hat ein im Vergleich zur Schweiz überdurchschnittlich starker Rückgang in den Branchen des sekundären Sektors (-1,5%). Die Beschäftigung im tertiären Sektor nahm 2015 noch um 0,9% zu. Nur die Ostschweiz verzeichnete unter den Grossregionen ein tieferes Wachstum.

**STRUKTURWANDEL DÄMPFT FLÄCHENNACHFRAGE.** Für die Büroflächenmärkte sind dies keine erfreulichen Nachrichten, denn der Schweizer Markt als Ganzes und insbesondere der Genferseeraum wären auf neue Nachfrager angewiesen. Neben der schwindenden Beschäftigungsdynamik ist der Büromarkt zusätzlich strukturellen Veränderungen unterworfen, welche die Nachfrage beeinträchtigen. Dazu gehören Trends wie die Auslagerung oder Automatisierung von Arbeitsplätzen, die Optimierung des Flächenbedarfs von Büroangestellten sowie der Strukturwandel im Privat Banking, der besonders am Standort Genf spürbar ist.

**GENF UND LAUSANNE MIT HÖCHSTEM FLÄCHENANGEBOT.** Die beiden Grosszentren Genf und Lausanne weisen mit Quoten von 8,6% bzw. 6,8% per Ende 2015 das höchste Angebot an verfügbaren Büroflächen aller Schweizer Grosszentren auf. Dazu kommt, dass es sich bei den Angeboten hauptsächlich um Bestandsflächen handelt, die mehrheitlich bereits leer stehen dürften. Investoren haben das Überangebot von Büroflächen am Gen-

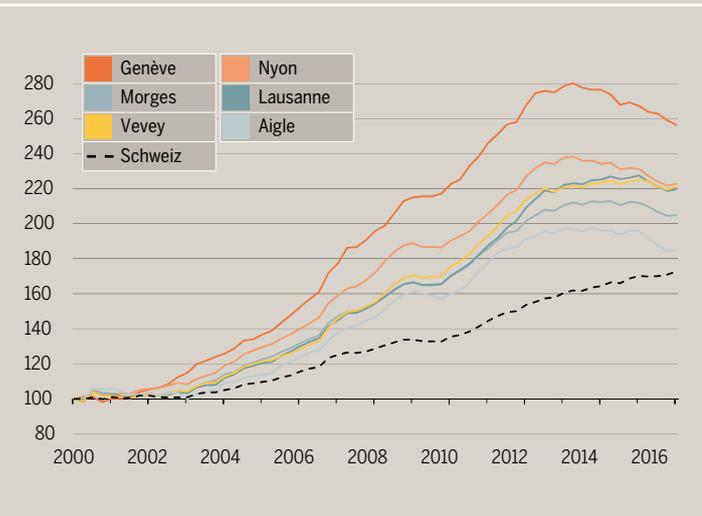
fersee früh erkannt und ab 2012 Zurückhaltung bei der Planung neuer Projekte geübt. Erst 2015 hatten die Planung des neuen Verwaltungssitzes einer Organisation zur Bekämpfung von Aids, Malaria und Tuberkulose in Genf sowie der Ersatzneubau des Verwaltungsgebäudes des Internationalen Olympischen Komitees in Lausanne das Investitionsvolumen über das langfristige Mittel gehoben. Zudem wurde im März 2016 ein 12-stöckiges Dienstleistungsgebäude in Crissier mit einer Bausumme von rund CHF 50 Mio. bewilligt. Weitere Ideen und Projekte sind in der Pipeline: In Genf werden mit der Eröffnung der neuen Bahnlinie von Cornavin ins französische Annemasse (CEVA) neue, hochfrequentierte S-Bahnstationen entstehen. Diese bieten sich für Bürostandorte geradezu an. Auch auf dem Lausanner Büroflächenmarkt existieren in unmittelbarer Nähe der Stationen Lausanne, Renens und Prilly-Malley Pläne für teilweise grosse Arealentwicklungen. Die Chancen, an diesen Standorten mit guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr Mieter zu finden, sind intakt. Allerdings dürfte dies auf Kosten schlechter erreichbarer Bürostandorte gehen.

**ENTSPANNUNG AUF DEM MIETWOHNUNGSMARKT.** Auf dem Mietwohnungsmarkt erwarten wir statt einer generellen Abschwächung der Nachfrage eine Ver-

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

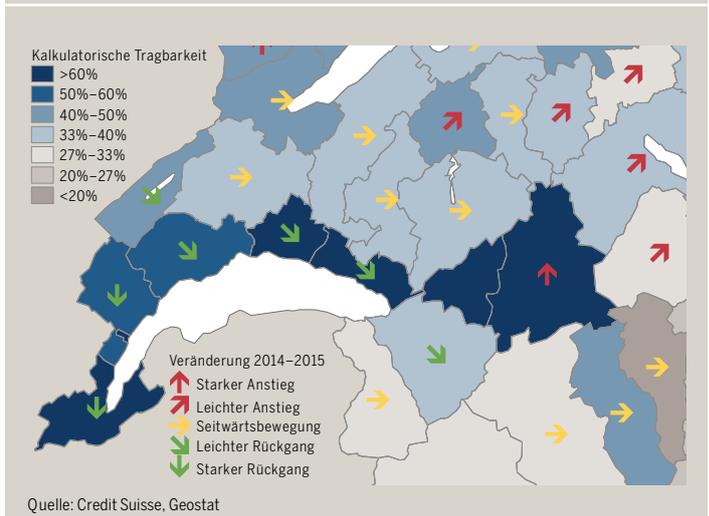
## BAUBEWILLIGTE MIETWOHNUNGEN

Quelle: CS Immobilienmonitor, 2. Quartal 2016



## KALKULATORISCHE TRAGBARKEIT

Quelle: CS Immobilienmonitor, 2. Quartal 2016



lagerung auf die tieferen Mietpreissegmente. Beflügelt von der aus Investorensicht hohen Attraktivität von Immobilienanlagen, hat der Mietwohnungsbau am Genfersee – dem gesamtschweizerischen Trend folgend – deutlich zugelegt. Seit 2011 wurden in der Genferseeregion jährlich 2600 Wohnungen baubewilligt, 26% mehr als im langjährigen Durchschnitt. Besonders stark nahm der Mietwohnungsbau in den Regionen Genf, Nyon und Lausanne zu.

**„Angetrieben von der Beschäftigung ist auch die Bevölkerung in der Genferseeregion seit 2000 stark gestiegen.“**

Nachdem sich die Angebotsmieten am Genfersee seit dem Jahr 2000 mehr als verdoppelt hatten, hat sich das Mietpreiswachstum in den letzten drei Jahren deutlich verflacht. 2015 verzeichnete die Region sogar einen Rückgang der Mietpreise um 0,4%. Die Entspannung im Mietwohnungsmarkt ist jedoch noch nicht weit vorangeschritten. Die Leerstände liegen in der gesamten Genferseeregion noch immer deutlich unter dem Schweizer Mittel. Besonders

knapp sind freie Mietwohnungen in den Zentrumsregionen Lausanne (0,24%) sowie Genf (0,42%).

**WOHNEIGENTUMSPREISE GESUNKEN.** Auch im Wohneigentumssegment verzeichnete die Genferseeregion jahrelang ein rekordverdächtiges Preiswachstum. Seit dem 1. Quartal 2000 stiegen die Wohneigentumspreise zwischen 85% (Aigle) und 156% (Genf) – im Schweizer Mittel hingegen nur um 73%. Im Vergleich zu anderen Wachstumsregionen ist verfügbares Bauland in Zentrumsnähe wegen der Landesgrenze, lokaler Gesetze und des Sees seltener, was in Kombination mit dem starken Beschäftigungs- und Bevölkerungswachstum zu diesem hohen Preisdruck geführt hat. Seit zwei bis drei Jahren

hat aber im Wohneigentumssegment ein Rückgang der Preise eingesetzt. Die Korrekturphase ist weniger auf die Ausweitung des Angebots, sondern vielmehr auf nachfrageseitige Faktoren zurückzuführen. Der starke Franken, ein sich abflachendes Beschäftigungswachstum, die strengeren Kreditanforderungen und die immer deutlichere Abkoppelung der Immobilienpreise von den Einkommen haben zur sinkenden Nachfrage beigetragen. Seit dem Erreichen der Hochstände

haben sich die Preise in den Genferseeregionen insgesamt zwischen 1,8% (Vevey) und 9,3% (Genf) korrigiert. Damit wurde die Schere zwischen Preis- und Einkommensentwicklung zwar etwas reduziert, aber die Ungleichgewichte bleiben hoch. Auch 2016 dürften die Preise nochmals sinken.

**TRAGBARKEIT NICHT MEHR ERFÜLLT.** Die tiefen Hypothekarzinsen erhalten zwar den Wunsch nach Wohneigentum auch in der Genferseeregion bei vielen Haushalten aufrecht, doch die steigenden Preisniveaus und höheren finanziellen Anforderungen machen diesen Wunsch für immer mehr Haushalte unerschwinglich. Für einen Durchschnittshaushalt am Genfersee liegen die kalkulatorischen Kosten für neu erstelltes Wohneigentum weit über der Schwelle von 33% des Bruttoeinkommens. In Genf beträgt der Wert 90%, in den angrenzenden Seeregionen bis Vevey/Montreux zwischen 52% und 64%. Selbst in Aigle liegen die Kosten mit 36% noch über dem Schwellenwert. Um sich dennoch den Wunsch nach Eigentum erfüllen zu können, ziehen viele Haushalte aus der Genferseeregion in umliegenden Regionen.

Quelle: Credit Suisse Group AG

# Immobilienwirtschaft rüstet nach

Die Digitalisierung der Immobilienwirtschaft gewinnt an Fahrt. Wo steht die Branche, und was heisst Digitalisierung für das Geschäftsmodell und das Tagesgeschäft? Die Antwort darauf gibt eine umfassende Studie von pom+, die im SVIT Verlag erschienen ist.

**RED.** ●

## WIRKKRÄFTE AUF DAS GESCHÄFTSMODELL.

Digitalisierung steht im Fokus praktisch aller Wirtschaftszweige. Es ist ein regelrechtes Hype-Thema. Die mediale Überdosis darf den Blick auf das Wesentliche nicht verstellen, nämlich: Welche Konsequenzen hat die Digitalisierung für das eigene Leben, die Berufswelt und die Unternehmungen? Die Entwicklungen sind rasant, die Optionen und Möglichkeiten haben in den letzten Jahren exponentiell zugenommen. Sensorik, Virtual und Augmented Reality, Predictive Analytics, Robotik, Big Data sind nur einige der Technologien, die für die meisten Branchen einerseits enormes Potenzial für neue Geschäftsmodelle oder neue Produkte und Dienstleistungen haben, andererseits aber die Gefahren bergen, Bestehendes obsolet zu machen oder sogar zu

zerstören – eine neue technologische Möglichkeit wird dann zu einer disruptiven Technologie.

Die Digitalisierung ist derzeit auch einer der wichtigsten Treiber der Immobilienwirtschaft. Doch in der Frage der Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der verschiedenen Marktteilnehmer herrscht oftmals Ratlosigkeit. Einfache Rezepte gibt es nicht. Den Autoren der Studie «Digital Real Estate» kommt der Verdienst zu, die technologische Entwicklung strukturiert zu erfassen, den Status quo der Branche zu erheben und das Potenzial digitaler Technologien zu evaluieren. Damit schaffen Peter Staub, Manuela Stucki und Andrea Wettstein von pom+ eine wichtige Grundlage, um die vielfältigen Kräfte, die gegenwärtig und künftig auf die Unternehmen der Immobilienwirtschaft einwirken, zu identifizieren und zu ordnen.

**VIelfältige Disruptionen.** Erst eine Minderheit der im Rahmen der Studie Befragten (46%) hat die Konsequenzen der Digitalisierung in die Unternehmensstrategie aufgenommen, weitere 40% planen diese Integration. Nur bei 14% spielt die Digitalisierung bislang keine strategische Rolle. Die Resultate zeigen, dass nicht nur Mobile und Cloud Computing in der Immobilienwirtschaft grosses Potenzial haben, sondern auch die weiteren digitalen Technologien zum Teil schon verbreitet sind. Neben solchen generellen Resultaten gibt die Publikation ganz konkrete Hinweise für jeden spezifischen Prozess oder jede entsprechende Rolle, welche digitalen Technologien strategisch zu beachten und wo Disruptionen zu erwarten sind.

Das Potenzial zur Disruption von Geschäftsmodellen kann in der Immobilienbranche in verschiedene Handlungs-



Wir machen Immobilien profitabler.

**Livit Vermietungsmanagement**

Vermietet mit Ideen und Begeisterung.

**Livit Real Estate Management**

Experten für Bewirtschaftung, Vermietungsmanagement und Baumanagement

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

**Livit**

Real Estate Management



Die im SVIT Verlag erscheinende Publikation wurde vom Beratungsunternehmen pom+ in Partnerschaft mit der Firma Investis und der Hochschule für Wirtschaft Zürich erstellt. Sie kann zum Preis von 86 CHF über [www.digitalrealestate.ch/monitor](http://www.digitalrealestate.ch/monitor) oder [www.svit.ch/publikationen](http://www.svit.ch/publikationen) oder über die SVIT-App online bezogen werden.

kategorien eingeteilt werden. Besonders gefährdet sind Unternehmen, die das eigene Geschäft nicht mobilisieren (Disruption durch Immobilität) und sich zu reaktiv oder passiv (Disruption durch Passivität) verhalten. Nicht viel besser wird es Unternehmen ergehen, die die Entwicklung von Technologien zu wenig systematisch analysieren,

**„Es ist zu hoffen, dass die Immobilienwirtschaft die Potenziale der Digitalisierung nutzt und sich fit macht für eine dynamische Zukunft.“**

PETER STAUB, AUTOR

oder es verpassen, sich in digitale Ökosysteme zu integrieren. Investoren, Eigentümer, Portfolio- und Asset-Manager sind besonders gefährdet durch intelligente Systeme, die auf der Basis von künstlicher Intelligenz Markt- und Immobiliendaten sammeln und Entscheidungsprozesse schnell und zuverlässig unterstützen können (Disruption durch künstliche Intelligenz). Bauherren müssen sich wappnen für die digitale Produktion. Im Vordergrund steht dabei nicht die Erstellung von Immobilien durch 3D-Druck. Vielmehr wird das Building Information Modelling die Wertschöpfungs-

kette revolutionieren und zu grundlegenden Veränderungen in den Planungs- und Bauprozessen und den damit verbundenen Berufsfeldern führen (Disruption durch digitale Produktion). Nanotechnologien und alternative Energietechnologien sowie auf der Sensorik basierende digitale Ökosysteme gehören ebenfalls auf den Radar aller Unternehmen.

Vor noch grösseren Herausforderungen stehen die Vermarkter und Bewirtschafter. Ihre Prozesse werden durch Virtual oder Augmented Reality, aber auch durch Plattformen und Portale radikal verändert, ganze Berufsfelder drohen zu verschwinden (Disruption durch Virtualisierung). Der Betrieb und die Services für die Nutzer werden flexibler – Services on-demand ersetzen fixe Service Levels, und Roboter erbringen teilautomatisiert die unterschiedlichsten Dienstleistungen (Disruption durch Flexibilisierung).

**ANALYSE-TOOL.** Ein «Digital Real Estate Trend Analyzer» zeigt das Potenzial der Digitalisierung im Lebenszyklus von Immobilien einerseits konzeptionell und anhand

von Praxisbeispielen auf. Andererseits stellt er ein Tool zur Verfügung, das Unternehmen unterstützt, erfolgreich in die digitale Zukunft zu gehen. Da sich der Markt sehr dynamisch verhält, ist das Instrument flexibel ausgelegt und einfach in bestehende Prozesse zu integrieren. Der Nutzen des Digital Real Estate Trend Analyzer liegt in der Verknüpfung von digitalen Technologien mit aktuellen Trends und den Spezifika der Immobilienwirtschaft.

Alle Akteure im Immobilienmanagement können die für sie relevanten Trends, Technologien, Applikationen und Geschäftsmodelle evaluieren und in ihren Strategieprozess integrieren. Neben der Sensorik, dem Internet der Dinge und Big Data gehören Plattformen und Portale, Virtual und Augmented Reality, Navigation und Location-Based Services, Robotik und Drohnen ebenso zu den unverzichtbaren Technologien wie 3D-Druck, Nanotechnologien und intelligentes Material, alternative Energietechnologien und – sehr immobilien-spezifisch – Building Information Modelling (BIM). Mit dem Potenzial des Digital Trend Analyzer wird nicht nur eine verlässliche Basis für eine fundierte Entscheidungsfindung gelegt, sondern auch eine massive Effizienzsteigerung im Strategieprozess ermöglicht.

Ziel der vorliegenden Publikation ist es, die Fragen des generellen Potenzials resp. der disruptiven Wirkung für die spezifischen Rollen der Immobilienwirtschaft und Prozesse im Life Cycle von Immobilien zu beantworten und gleichzeitig den Status aufzuzeigen, wo die Branche im Moment steht. Der Nutzen der Publikation besteht einerseits darin, dass Investoren, Eigentümer, Bauherren, Vermarkter, Bewirtschafter und Facility-Manager ihre Strategien besser auf die Digitalisierung ausrichten und sich andererseits mit Mitbewerbern benchmarken können.

Diese in der Schweiz erstmals durchgeführte Studie liefert einen wesentlichen Beitrag zur Transparenz der aktuellen Situation und des Potenzials der Digitalisierung in der Schweizer Immobilienwirtschaft. Sie ist aber nur ein erster Baustein und soll den Anfang zu einem eigentlichen Index, dem Digital Real Estate Index, werden. Es ist zu hoffen, dass die traditionell eher behäbige Immobilienwirtschaft die Potenziale der Digitalisierung nutzt und sich fit macht für eine dynamische Zukunft. ●

# Genug von Kalkproblemen?

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



 **KalkMaster**  
*das Abo gegen Kalk*

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

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

Doppelenthärtungsanlage  
KM2 mit intelligenter  
Hygieneregeneration

 **atlis**  
*more than water*

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

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



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

# Die Bürowelt von morgen

Flexibel, individuell, mit fein abgestuften Kommunikationszonen – so könnten die Bürogebäude der Zukunft aussehen. Immobilienexperten, aber auch Zukunftsforscher skizzieren in Umrissen die künftigen Bürowelten. Der Druck auf bestehende Gebäude steigt.



Ersatzneubau im CBD, entworfen von SAM Architekten: «Vorderer Stern» am Zürcher Bellevue im Portfolio von PSP.

JÜRIG ZULLIGER\* •

## KONVENTIONELLE BÜROS VERSCHWINDEN.

Völlig neue Formen der Zusammenarbeit über das Internet verändern die Arbeitswelt. Übers Web arbeiten Gruppen und Projektteams flexibel zusammen, sie pflegen einen intensiven Austausch, völlig unabhängig von Zeit und Ort. Die Rede ist von der «digitalen Revolution». Kommt hinzu, dass viele Funktionen, ja ganze Berufsgruppen der Digitalisierung zum Opfer fallen – die Automatisierungswahrscheinlichkeit verschiedener Berufe ist erheblich. Sie liegt bei über 90% bei Sekretariatskräften, Bank- und Schalterbediensteten, Telefonisten oder Buchhaltern. Auch höher qualifizierte Jobs wie Steuer- und Anlageberater oder Fachkräfte im Controlling sind nicht gegen Veränderungen gefeit. Der Luzerner Zukunftsforscher Georges T. Roos stellt die These auf, dass die konventionellen Büroflächen und Arbeitsbereiche künftig durch neue Formen ersetzt werden könnten: «Nischen oder Einzelbüros für stilles, individuelles Arbeiten vor einem PC wird es künftig wohl weniger geben.» Die Büros der Zukunft müssen der generellen Flexibilisierung Rechnung tragen. So werden die Arbeitszeiten flexibler, aber auch die eingesetzten Arbeitsmittel. In der neuen Arbeitswelt nutzen die Menschen mehrere, unterschiedliche und meist digitale Plattformen und immer mehr auch mobile Geräte. Dafür geht der Bedarf an Flächen

und Möbel für Ablagen, für grosse Archive in Papierform, für konventionelle Bürogeräte wie Kopierer, Fax und Drucker mehr und mehr zurück.

**NEUE KOMMUNIKATIONSZONEN.** Auf welche Art und Weise die Angestellten in den Büros ihren Job ausführen, das kann flexibler und freier gestaltet werden. Getreu dem Motto: «anytime, anywhere». Die Gebäude müssen diesem Wandel Rechnung tragen, indem besser abgestufte und flexiblere Zonen geschaffen werden – vor allem für kreative Prozesse, die der Innovation und der Kommunikation förderlich sind (Begegnungszonen, Räume für kreative Zusammenarbeit in Teams etc.). «Wenn als Folge künstlicher Intelligenz und von «machine learning» gewisse Funktionen entfallen, gewinnen dafür kreative Prozesse an Bedeutung. In den Büros von morgen braucht es daher mehr Zonen, in denen sich Menschen strategischen Fragen, den kreativen und sozialen Prozessen sowie der Vernetzung widmen», so der Luzerner Zukunftsforscher Roos.

Der Immobilienexperte Jean-Marc Schneider von der Swiss Finance & Property-Group ist überzeugt, dass sich heute Investoren, Eigentümer von Büroimmobilien genauso wie die Nutzer intensiv mit den neuen Arbeitsformen auseinandersetzen müssen: «Die Bürolandschaft wird wesentlich vielfältiger und komplexer. Klassische Bürogebäude mit einer klaren Zuordnung

und Auslegung könnten schon bald durch «andere Formen abgelöst» werden», prognostiziert Schneider. Moderne Gebäude in diesem Bereich müssen eine viel bessere Mischung an Flächen bieten: Grossraumbüros, Einzelbüros, Vorlesungs- und Tagungsräume, Sitzungszimmer sowie Räume, um in Ruhe zu arbeiten und zu telefonieren oder für informelle Sitzungen. Der Trend in Richtung reiner Grossraumbüros scheint nach und nach vorüber zu sein. Der Mitarbeiter von heute ist mit seinem Laptop unterwegs und muss einfach überall die nötige Infrastruktur haben, um arbeiten und kommunizieren zu können. Die soziale und berufliche Vernetzung funktioniert heute nach ganz anderen Gesetzmässigkeiten als früher. Das ganze Layout und die Ausstattung von klassischen Bürogebäuden wird sich diesen Veränderungen anpassen müssen.

**BESSERE INNENRÄUME.** Öfters wird auch die These vertreten, dass die Ausstattung – quasi das Wohlfühlambiente – am Arbeitsplatz künftig wieder mehr Gewicht haben wird. Die heute oft anzutreffenden Grossraumbüros mit beengten Platzverhältnissen und all den Störfaktoren gelten vielen Experten als verbesserungswürdig. Der Zukunftsforscher Georges T. Roos hält dazu fest: «Die Arbeitszonen müssen punkto Ausstattung, Licht, Möblierung und Atmosphäre attraktiv gestaltet sein.» Denn schliesslich will jeder Arbeitgeber qualifizierte Talente anlocken und muss ihnen auch ein attraktives Umfeld bieten. Paradebeispiel dafür ist Google: Man unternimmt sehr viel, damit die Mitarbeitenden sich gerne am Arbeitsplatz aufhalten und auch gerne länger dort verweilen. Niemand soll an seinem Arbeitsort ein Unbehagen empfinden. Zwischendurch können sich alle eine Erholungszeit gönnen, es gibt attraktive Zonen für den sozialen, kollegialen Austausch. In den Büros der meisten Google-Niederlassungen und Forschungszentren finden sich attraktive Zusatzangebote für Wellness, Massagen und Fitness, zudem gemütliche Leseräume und Spielangebote wie Tischtennis, Billard oder Tischfussball.

**FOLGEN FÜR RAUMENTWICKLUNG.** Ein weiteres Stichwort ist die Einbindung der künftigen Büros in die Wohn- und Lebenswelt der Menschen. Nicht nur für Raumplaner, sondern ganz einfach auch für die Hunderttausende von Pendlern ist die heute übliche

# «Strukturelles Überangebot»

PSP Swiss Property gehört mit einem Portfolio von 6,8 Mrd. CHF zu den wichtigsten Marktteilnehmern für Büro- und Geschäftsflächen in der Schweiz. CEO Luciano Gabriel erläutert die aktuelle Strategie angesichts eines Überangebots an Büroflächen.

räumliche Entflechtung von Wohnort und Bürogebäuden alles andere als optimal. Zwar hat der Ausbau des Verkehrs es möglich gemacht, im Grünen zu wohnen und in der City zu arbeiten, aber das Pendel dürfte in den nächsten Jahren wieder in die andere Richtung ausschlagen. Nach Auffassung von Patrick Schnorf vom Beratungsunternehmen Wüest & Partner zeitigen die gesellschaftlichen Veränderungen Folgen für die Bürostandorte von morgen: «Es zeichnet sich eine Tendenz ab, dass sich der Bereich Arbeit wieder vermehrt mit dem Wohnen vermischt.» Stichworte dazu sind «Home Office» und viele neue Dienstleister und Start-ups, die in einem kleineren Rahmen ein Gewerbe aufnehmen und Büro- und Nutzflächen im Wohnumfeld nachfragen. In vielen Ländern der Erde boomen derzeit Coworking Spaces, wo Menschen mit einem ganz unterschiedlichen Hintergrund unter einem Dach arbeiten: Projektleiter, Freelancer, Teilzeitangestellte oder eben sogenannte «digitale Nomaden» kommen für eine bestimmte Zeit zusammen und erproben neue Formen der Arbeit und des Austausches.

Künftig wäre es auch denkbar, dass die Unternehmen vermehrt mit Office-Boxes arbeiten und so näher zu ihren Mitarbeitenden rücken. Diese Arbeitsplätze sind nicht mehr in grösserer Pendlerdistanz in der City oder in einem Wirtschaftszentrum angesiedelt, sondern können von den Menschen mit dem Velo oder zu Fuss erreicht werden. Dies verkürzt den Aufwand fürs Pendeln und schafft neue Austauschmöglichkeiten mit anderen Berufsleuten und Arbeitskollegen. Dank digitaler Vernetzung hätten die Mitarbeitenden in den Office-Boxes direkt Zugang zu den Plattformen und Informationen des Arbeitgebers. «Dies wäre eine Folge der Flexibilisierung und zugleich die Alternative zum Home-Office, das sich nicht in allen Fällen und nicht in allen Haushalten umsetzen lässt», so Zukunftsforscher Roos. Wollen die Arbeitgeber auch künftig qualifizierte und motivierte Mitarbeitende akquirieren, kommt der Gestaltung der Büros eine Schlüsselrolle zu. ●



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

● **BIOGRAPHIE**  
**LUCIANO GABRIEL**  
Dr. rer. pol. Luciano Gabriel ist seit 2002 bei der PSP Swiss Property tätig, zunächst als Chief Financial Officer und seit April 2007 als Chief Executive Officer.



**JÜRIG ZULLIGER** ●  
– **Herr Gabriel, wie schätzen Sie aktuell den Büromarkt in der Schweiz ein?**  
– Luciano Gabriel: Wir befinden uns gegenwärtig in einer Phase mit einem Überangebot an Büroflächen, die noch einige Jahre andauern dürfte. Der Überschuss an Flächen ergibt sich aus den zu

## » Aufgrund der Rahmenbedingungen wurden zu viele Projekte veranlasst.«

optimistischen Erwartungen der Investoren der letzten Jahre im Vergleich zur tatsächlichen Entwicklung der Wirtschaft. In den letzten fünf bis zehn Jahren wurden aufgrund der positiven Rahmenbedingungen viele Neubauprojekte entwickelt.

– **Was hat das konkret für Folgen?**  
– Ältere Gebäude, die infolge veralteter Haustechnik und mangelnder Nutzungs-

flexibilität nicht zeitgemäss sind, geraten ins Hintertreffen. Der Druck auf die Mietpreise ist bei diesen Objekten am grössten. In einzelnen Fällen genügt auch eine starke Preisanpassung für eine Vermietung nicht.

– **Wie gehen Sie von PSP als Investor damit um?**

– Seit einigen Jahren schon liegt unser Fokus auf der Optimierung des bestehenden Immobilienportfolios. Wir haben in der Vergangenheit bereits für mehrere Liegenschaften, so beispielsweise in der Stadt Zürich am Bellevue («Vorderer Sternen») oder an der Löwenstrasse 16, Ersatzneubauten erstellt. Zurzeit laufen grössere Renovationsprojekte, zum Beispiel am Bahnhofplatz in Zürich.

– **Können Sie diese Renovationsstrategie in Zahlen fassen?**

– In einem durchschnittlichen Jahr werden rund 50 Mio. CHF für Renovationen des bestehenden Anlageportfolios ausgegeben. Für das laufende Jahr und

2017 sind zusätzlich insgesamt rund 300 Mio. CHF budgetiert. In Zürich-West läuft derzeit die Planung für einen Ersatzneubau zweier älterer Gebäude an der Förrlibuckstrasse 178/180 und Hardturmstrasse 181/183/185. Der Neubau soll den heutigen Anforderungen bezüglich flexibler Bürogrundrisse entsprechen.

## » Läuft ein Mietvertrag aus, muss sich der Bewirtschafter schon im Voraus Gedanken machen, wie der Mieter den Vertrag fortführen will.«

### – Wie entwickeln sich die Leerstände in Ihrem Portfolio?

– Kurzfristig nehmen wir etwas höhere Leerstände in Kauf, die bei Renovationen und Anpassungen unumgänglich sind. Längerfristig sollten wir aber mit dieser Strategie die Leerstände senken und die Mieterträge optimieren können. Damit sind wir für den künftigen Wettbewerb gut gerüstet.

### – Wie verändert sich die Bewirtschaftung in diesem neuen Umfeld?

– Der Bewirtschafter stellt die zentrale Schnittstelle zum bestehenden Mieter dar. Er muss viel mehr als bisher Daten sammeln und Entscheidungsgrundlagen aufbereiten. Wichtig ist es, proaktiv zu handeln, die Bedürfnisse und Absichten bestehender Mieter zu erkennen. Läuft ein Mietvertrag aus, muss sich der Bewirtschafter schon im Voraus Gedanken machen, ob und wie der Mieter den Vertrag fortführen will. Grosse Bedeutung kommt aber auch der Akquisition neuer Mieter zu; dafür sind bei uns spezialisierte Mitarbeiter im Einsatz.

### – Welche Eigenschaften müssen Büros heute haben?

– Natürlich spielen die veränderten Arbeits- und Organisationsformen eine grosse Rolle. Diese wiederum hängen vom Geschäftsmodell des einzelnen Unternehmens ab. Eine Anwaltskanzlei beispielsweise sucht nach wie vor eher Flächen mit Einzelbüros. Ein Unternehmen wie Google, das auf dem Hürlimann-Areal in Zürich ebenfalls zu unseren Mietern zählt, mietet am liebsten ein grosses, fle-

xibel einzurichtendes Gebäude. Google bestimmt den ganzen Innenausbau mit Kreativzonen oder Begegnungsräumen selbst. Wir als Anbieter müssen das Angebot entsprechend segmentieren, und je nach Objekt müssen flexible Innenausbauten möglich sein.

### – Ändern sich in diesem Marktumfeld auch die Konditionen bei der Miete von Büroflächen?

– Aufgrund der beschriebenen Marktlage hat der Mieter einen grösseren Einfluss auf die Konditionen. Das betrifft eben nicht nur die Mietpreise, sondern auch Konditionen einer finanziellen Beteiligung am Mieterausbau. Zudem kommt es häufiger vor, dass Interessenten über mehr Optionen für vorzeitige Kündigungen verhandeln wollen.

### – Wäre es denkbar, dass Sie auf der grünen Wiese ganz neue Bürogebäude verwirklichen – speziell für Technologie- oder Fintech-Firmen?

– Derzeit haben wir keine solchen Pläne auf dem Tisch. Die verlangte Flexibilität und grössere Differenzierung des Flächenangebots lassen sich auch auf anderem Weg verwirklichen. Kommt hinzu, dass solche Projektentwicklungen mit erheblichen Risiken verbunden sind. Unser Fokus liegt bei der Optimierung unseres bestehenden Portfolios. Die schon vorhandenen Areale, oft Flächen von ehemaligen Brauereien an guten Lagen, haben wir schon weitgehend umgebaut und umgestaltet. Je nach Lage realisieren wir meist Überbauungen mit gemischten Nutzungen. Unsere hauptsächliche Strategie – Geschäftsliegenschaften an besten Lagen – bleibt gleich.

### – Spüren Sie einen Rückgang der Nachfrage bei ganz bestimmten Sektoren – sinkt zum Beispiel die Nachfrage seitens Banken und Finanzindustrie?

– Das Überangebot an Büroflächen ist vor allem in Zürich und Genf spürbar. Gerade in Genf erfährt der öffentliche Verkehr eine grosse Ausbauge, etwa mit der neuen CEVA-Linie (Bahnstrecke Cornavin–Eaux-Vives–Annemasse) in der Agglomeration. Viele Grossunternehmen haben sich neu organisiert, indem sie Standorte in den Innenstädten aufgeben und neue Bürogebäude ausserhalb der City bezogen haben. Die Finanzbranche wird tendenziell redimensioniert. ●

## Beim Verkauf von Renditeobjekten zählt ein erstklassiges Beziehungsnetzwerk.

Im heutigen Marktumfeld, wo Anlageobjekte sehr gesucht sind, zählen Fachwissen, langjährige Erfahrung und fundierte Branchenkenntnisse, aber auch schnelles Agieren und «guter Instinkt». Der enge Kontakt zu privaten Investoren, Pensionskassen, Versicherungen und Banken verschafft Markstein den entscheidenden Vorsprung, wenn es darum geht, ein Objekt gewinnbringend zu verkaufen.

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



**SCHWEIZ**

**VERHALTENE  
BÜROMÄRKTE**

Am Markt für Geschäftsflächen blieb es im 1. Quartal 2016 gemäss dem aktuellen «Country Snapshot Switzerland» von Cushman & Wakefield und SPG Intercity vergleichsweise ruhig. Mieten und Renditen verharrten auf dem Stand vom Jahresende 2015. Einzig die Retailmärkte in Grenznähe stehen unter erhöhtem Druck. Am Markt für Büroflächen blieb es im 1. Quartal 2016 vergleichsweise ruhig, heisst es im «Country Snapshot Switzerland». Die Vermietungen bewegten sich mehrheitlich in der Grössenordnung unter 400 m<sup>2</sup>. Expansionspläne blieben angesichts des fehlenden Wachstums «on hold», ein bestimmendes Thema waren Flächenoptimierungen, berichtet SPG Intercity, Schweizer Allianzpartner von Cushman & Wakefield. Verträge für erstklassige Büroflächen wurden in Zürich zu Preisen um 750 CHF/qm/Jahr, in Genf um 800 CHF/m<sup>2</sup>/Jahr und in Basel um 350 CHF/m<sup>2</sup>/Jahr ab-

geschlossen. Die Renditen der bevorzugtesten Liegenschaften verharrten auf den langjährigen Tiefständen von 3,7% für Zürich, 4,0% für Genf und 4,4% in Basel.



**SITUATION AM  
WOHNUNGSMARKT  
ENTSPANNT SICH**

Die Situation auf dem Schweizer Wohnungsmarkt hat sich 2015 laut einer Untersuchung des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) weiter beruhigt. Mit der Abnahme des Wanderungssaldos aus den EU-/EFTA-Staaten war 2015 eine Entspannung zu erwarten, teilt das BWO mit. Tatsächlich hielt das Angebotswachstum 2015 mit der Haushaltszunahme sowohl im Miet- als auch im Wohnungsbereich Schritt.

Dies habe zu einem Rückgang der Knappheit gegenüber 2014 sowohl auf dem Mietwohnungs- als auch auf dem Wohneigentumsmarkt geführt. Nichtsdestotrotz bleibt die Situation vor allem in der Zentralschweiz, der Grossregion Zürich, der Region um Yverdon-les-Bains sowie neustens auch der Region Bern/Thun weiter angespannt.

**STEUERANREIZE  
FÜHREN ZU  
HOHEN HYPOTHEKAR-  
SCHULDEN**



Schweizer Bürger sind im internationalen Vergleich hoch verschuldet, vor allem wegen des Erwerbs von Wohneigentum. Dies könnte Risiken für den Finanzmarkt bergen. Laut dem Bericht einer Arbeitsgruppe bestehend aus Vertretern des EFD, des WBF und der SNB unter der Leitung der Eidgenössischen Steuerverwaltung ist die Hypothekarverschuldung der privaten Haushalte in der Schweiz im internationalen Vergleich nicht nur sehr hoch, sie hat in den letzten Jahren auch weiter zugenommen. Gleichzeitig hat die steigende Nachfrage nach Immobilien zu einem starken Anstieg der Immobilienpreise geführt. Es bestehen demnach «nicht vernachlässigbare Unwägbarkeiten» darin, wie sich diese hohe Verschuldung im Falle eines deutlichen Zinsanstieges – verbunden mit

einer Preiskorrektur auf dem Immobilienmarkt – auf die Widerstandsfähigkeit des Finanzsektors und die Schweizer Volkswirtschaft auswirken würde.

**DIGITALISIERUNG:  
NACHZÜGLER WER-  
DEN ABGESTRAFT**



Die Digitalisierung verändert die Immobilien- und Baubranche. Nun zeigt eine Studie der Hochschule Luzern, dass Unternehmen, welche die Herausforderungen verschlafen, existentiell gefährdet sind. Insbesondere kleinere und national agierende Firmen haben Nachholbedarf. Eines macht das «Digitalisierungsbarometer 2016» deutlich: 72% der befragten Unternehmen, hat die Bedeutung der Digitalisierung erkannt und entsprechende Ziele in der Unternehmensstrategie verankert. Die Analyse zeigt, dass sich die Innovatoren in klar definierten Punkten von den Nachzüglern unterscheiden: Digital Leaders widmen sich vermehrt der Datenanalyse und kennen die Kunden und das Marktumfeld. Sie wissen, mit wem sie wirklich Geld verdienen, und können daher ihre Angebote sowie Informationskanäle darauf ausrichten und sich besser auf Entwicklungen vorbereiten. Während knapp 60% der Digital Leaders, also Firmen, die sich aktiv mit der Digitali-

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

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

**HIC**  
HECHT IMMO CONSULT AG

lisierung auseinandersetzen, ihre Einnahmen insgesamt steigern konnten, waren es bei den Nachzüglern nur knapp 22%.

## BREXIT UND DER SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT

Der Entscheid des britischen Volkes, aus der Europäischen Union auszutreten, hat auch für die Schweiz wirtschaftliche und politische Konsequenzen, schreibt Wüest & Partner in einem Kommentar. Auf dem Schweizer Immobilienmarkt sind spürbare Auswirkungen zu erwarten, jedoch keine grundlegenden Verwerfungen. Die aktuelle Entwicklung dürfte zur weiteren Stärkung des Interesses an Immobilienanlagen führen. Gleichzeitig ist eine abgeschwächte Nachfrage auf dem Nutzermarkt zu erwarten. Diese nochmals zunehmende Diskrepanz zwischen hohem Investoreninteresse und nachlassenden Nachfrageimpulsen dürfte die Risiken im Immobilienmarkt verschärfen.

## UNTERNEHMEN

### CS REF SIAT PLANT NEUE EMISSION

Das Real Estate Investment Management der Credit Suisse AG prüft für das 3. Quartal 2016 die Durchführung einer Emission für den Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund Siat (CS REF Siat). Der CS REF Siat hat ein Gesamtfondsvermögen von rund 2,7 Mrd. CHF und investiert vorwiegend in Wohnliegenschaften, die sich überwiegend in Schweizer Städten oder ihren Agglomerationen befinden.

### REALSTONE STEIGERT ERTRAG

Der Realstone Swiss Property Fund hat in seinem 8. Geschäftsjahr einen Ertrag von 40,7 Mio. CHF erzielt, das sind 15% mehr als im Vorjahr. Das aus 55 Objekten in 14 Kantonen bestehende Fondsvermögen beläuft sich per 31. März 2016 auf insgesamt 963 Mio. CHF, das sind 30% mehr als vor einem Jahr. Die Steigerung beruht vor allem auf Akquisitionen. So hat der Realstone Swiss Property gemeinsam mit dem Realstone Development Funds ein 62 000 m<sup>2</sup> grosses Areal in Horgen von der Credit Suisse gekauft. Um die Wertschöpfungsstrategie des Fonds fortzuführen, plant die Leitung für das 2. Halbjahr 2016 eine Kapitalerhöhung um rund 100 Mio. CHF.



### INVESTIS KÜNDIGT BÖRSENGANG AN

Der geplante Börsengang werde voraussichtlich aus einer primären und einer sekundären Aktienkapitalkomponente bestehen, teilt Investis mit. Der Angebotspreis wurde bei 53 CHF je Aktie festgelegt. Mit der primären Komponente strebt die Gruppe einen Bruttoerlös in der Grössenordnung von 148,5 Mio. CHF an. Mit den zusätzlichen Mitteln will Investis das Wachstum beschleunigen, etwa indem Investitionen im Geschäftsbereich Properties sowie

ausgewählte Add-on-Akquisitionen im Geschäftsbereich Real Estate Services getätigt werden. Der Börsengang gebe Investis die Möglichkeit, die sich aus der Konsolidierung und Digitalisierung ergebenden Marktchancen noch besser zu nutzen.

### VISIONAPARTMENTS EXPANDIERT

Visionapartments, Schweizer Anbieter von möbliertem Wohnen auf Zeit, ist auf Expansionskurs. In Genf, Vevey und Frankfurt befinden sich Projekte im Bau. Bereits fertiggestellte Immobilienprojekte gibt es in Basel, Lausanne, Berlin und Wien. Visionapartments plant, sein Portfolio bis 2018 von heute 1000 auf 2000 Serviced Apartments zu verdoppeln.

### CS REF LIVINGPLUS SAMMELT 170 MILLIONEN EIN

Im Rahmen einer Kapitalerhöhung hat der Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus Neugelder in der Höhe des Maximalbetrags von 170 Mio. CHF erlöst. Der Emissionser-

lös soll primär für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios und die Reduktion des Fremdkapitalanteils verwendet werden, teilt das Real Estate Investment Management der Credit Suisse mit.

### ALDI PLANT RUND 120 NEUE FILIALEN

Aldi Suisse hat grosse Expansionspläne. Der Discounter strebt ein Netz von 300 Filialen an, derzeit gibt es schweizweit 181 Läden. Ausserdem will Aldi 70 Mio. CHF in die Modernisierung des bestehenden Filialnetzes investieren. Sämtliche Standorte sollen ein neues Ladendesign erhalten, daneben sollen der Convenience-Bereich und die Präsentation von frischem Obst und Gemüse aufgewertet werden.





## CAMPOS, DAS ERSTE UND EINZIGE CAFM-PORTAL.

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



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



**CS KAUFTE  
IMMOBILIEN FÜR  
340 MILLIONEN**

Das Real Estate Investment Management der Credit Suisse kauft im Ausland zu. Wie die Gesellschaft mitteilt, wurden allein im 2. Quartal 2016 Liegenschaften in 6 Ländern im Gesamtwert von rund 340 Mio. CHF erworben. Die Liegenschaften mit kommerzieller und gemischter Nutzung seien gut vermietet und befinden sich an attraktiven Lagen, teilt das Real Estate Investment Management der Credit Suisse mit. So wurden für den Credit Suisse Real Estate Fund Global (CS REF Global) in

den USA (Denver und Seattle) sowie in UK (Leeds) zugekauft.



**JLL KAUFTE WEITER ZU**

JLL übernimmt Integral UK Ltd., einen britischen Anbieter für integrierte Gebäudedienstleistungen. Die Transaktion mit einem Wert von rund 330 Mio. USD soll im

August abgeschlossen sein – vorbehaltlich der Zustimmung der EU-Kommission. JLL setzt mit der Übernahme seine Expansionsstrategie fort. Seit 2015 hat das Unternehmen insgesamt 38 Übernahmen mit einem Gesamtwert von rund 1,2 Mrd. USD angekündigt oder abgeschlossen.

**SPS LANCIERT  
250-MILLIONEN-  
ANLEIHE**

Die Swiss Prime Site AG lanciert eine Wandelanleihe im Betrag von rund 250 Mio. CHF und mit Fälligkeit im Jahr 2023. Die Anleihe ist in

rund 2,35 Mio. Namenaktien aus bedingtem Kapital der Immobiliengesellschaft wandelbar. Den Erlös der Wandelanleihe will die SPS für allgemeine Unternehmenszwecke und für die Refinanzierung von ausstehenden kurzfristigen Verschuldungen einsetzen.

**HIAG PLATZIERT  
115-MILLIONEN-  
ANLEIHE**

Die Hiag Immobilien Holding AG hat am Ende Mai eine festverzinsliche Anleihe über 115 Mio. CHF platziert. Der Coupon beträgt 1%, die Laufzeit liegt bei 7 Jah-

**SCHADEN-  
GEWITTER**

[schuetzen-sie-ihr-haus.ch](http://schuetzen-sie-ihr-haus.ch)

ren. Den Erlös will die Hiag hauptsächlich für die Rückzahlung von Bankfinanzierungen verwenden. Das Unternehmen erwirtschaftet aktuell Liegenschaftserträge von 51,4 Mio. CHF pro Jahr und treibt rund 50 Entwicklungsprojekte voran.

## DEKA KAUFTE UTOSSCHLOSS IN ZÜRICH

Die Deka Immobilien GmbH hat die Büroimmobilie Uto Schloss am Ufer des Zürichsees erworben. Mit dem Ankauf vollzieht das Fondsmanagement des «Deka Immobilien Europa» den Markteintritt in die Schweiz. Damit investiert der Fonds nun in 15 europäische Länder. Über den Kaufpreis und den Verkäufer wurde Stillschweigen vereinbart.



## SWISS LIFE KAUFTE IN FRANKFURT

Swiss Life Asset Managers hat in ein Geschäftshaus in Frankfurt am Main gekauft. Die Immobilie verfügt über rund 3700 m<sup>2</sup> Mietfläche und wurde zwischen Frühjahr und Sommer 2015 umgebaut. Zu den wichtigsten Mietern zählen die Drogeriemarktkette dm, der Schuhhändler Deichmann, das Kaufhaus Woolworth sowie das Fitnessstudio Prime Time Fitness. Die Vermietungsquote liegt bei 100%. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

## PROJEKTE

### HOFFMANN NEOPAC PLANT GROSSÜBERBAUUNG



Die Hoffmann Neopac AG will eine ungenutzte Landreserve von rund 35 700 m<sup>2</sup> an ihrem Produktionsstandort an der Eisenbahnstrasse in Thun mit Wohnungen und einem Pflegeheim überbauen. Die Realisierung des Projekts wird rund 130 Mio. CHF kosten. Es entstünde ein neues Quartierzentrum für das Gebiet Schoren, Gwatt und Buchholz.

### LUZERN: SBB ERÖFFNET MODERNISIERTEN BAHNHOF



Die SBB hat die Modernisierung des Bahnhofs Luzern abgeschlossen. Jüngst eröffneten ein neuer Foodcorner und eine Migros-Filiale. Insgesamt investierte die SBB rund 12,6 Mio. CHF in den Bahnhof. Mit dem Abschluss der Umbauarbeiten gibt es neu 46 Geschäfte im Bahnhof. Bereits jetzt generiert der Luzerner Bahnhof laut Medienberichten einen Umsatz von 120 Mio. CHF jährlich.

### HALTER PLANT WOHSIEDLUNG IN SUHR



Die Halter AG will das Henz-Areal in Suhr AG überbauen. Geplant sind 210 Wohnungen sowie Büro- und Gewerbeflächen, das Investitionsvolumen wird bei 120 Mio. CHF liegen. Teil der Überbauung soll ein 40 Meter hohes Hochhaus sein. Für dieses Vorhaben hat nun die Gemeindeversammlung den Weg frei gemacht und bestimmt, dass man mögliche Standorte für Hochhäuser prüfen wolle.

### SIEMENS BAUT BÜRO- UND PRODUKTIONSGEBÄUDE



Die Strabag AG Schweiz baut für Siemens ein Büro- und ein Produktionsgebäude in Zug. Der Auftrag im Wert von rund 109 Mio. CHF wird durch Strabag als Totalunternehmerin ausgeführt, Bauherrin ist Siemens Real Estate, die Immobiliensparte des Konzerns. Das siebengeschossige Gebäude umfasst 31 700 m<sup>2</sup> pro Geschoss und soll im Juni 2018 fertiggestellt werden.

### IMPLENIA GEWINNT GROSSAUFTRAG



Implenia hat den Vertrag für einen Bauabschnitt des Grossprojekts «Grand Paris Express» unterschrieben, teilte das Unternehmen mit. Mit dem Infrastrukturbau «Grand Paris Express» entsteht bis 2030 ein aus sechs fahrerlosen U-Bahn-Linien bestehendes Verkehrsnetz, das die Metropole besser mit der Grossregion Paris (Île-de-France) verbindet. Insgesamt bedeutet dies rund 210 Kilometer neue Tunnelstrecken sowie knapp 70 neue unterirdische Bahnhöfe.

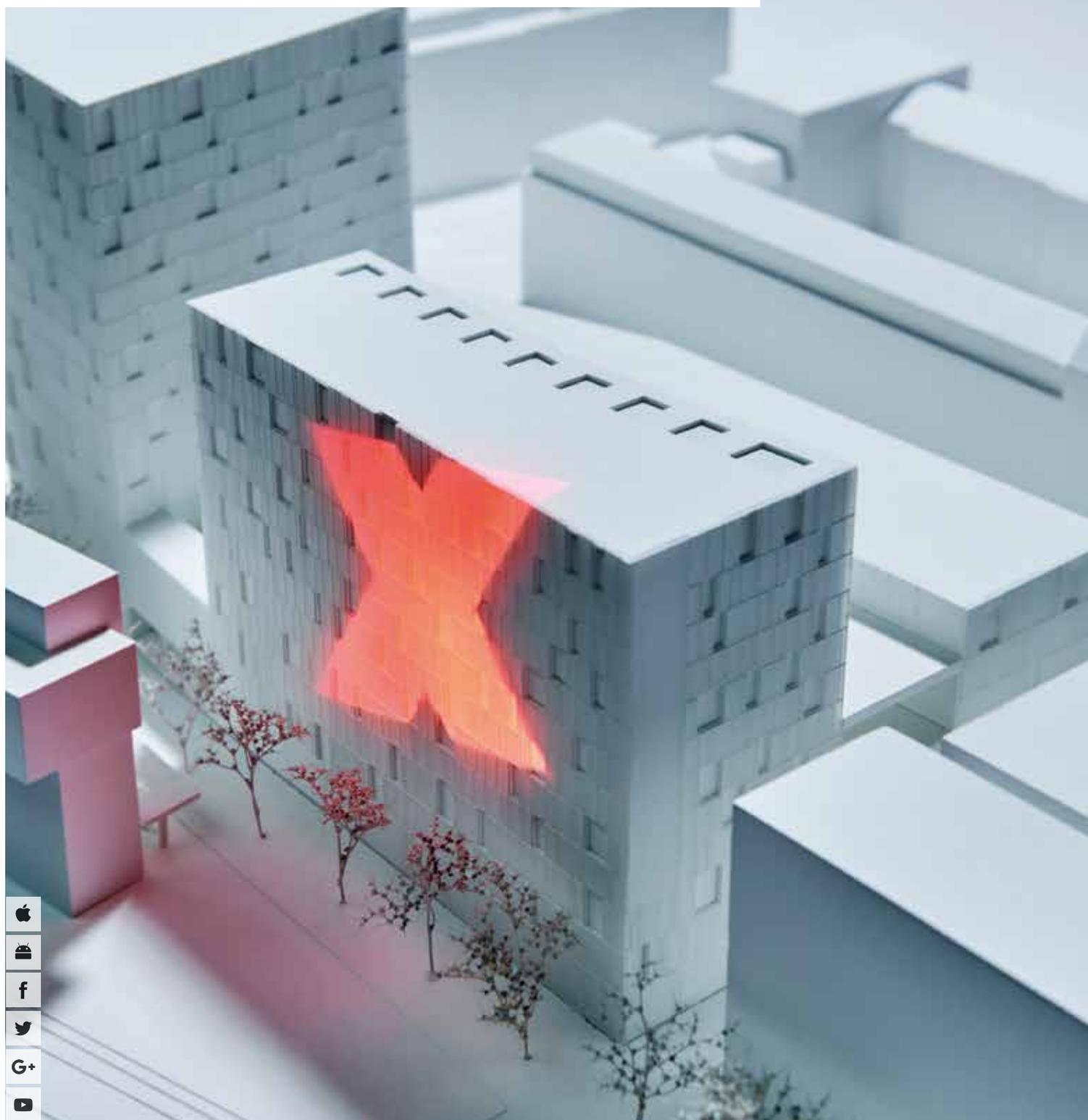
## PERSONEN

### RALF BELLM NEUER CROWDHOUSE-BEIRAT



Die Immobilien-Onlineplattform Crowdhouse.ch legt seit Lancierung Ende 2015 ein beachtliches Wachstum vor. Inzwischen wurde das vierte Mehrfamilienhaus finanziert, weitere Anlageimmobilien sind vertraglich gesichert. Im Zuge der Expansion erweiterte Crowdhouse den Beirat nun um Dr. Ralf Bellm, Präsident des Verwaltungsrats der Hochtief Development sowie Verwaltungsrat der Immobilien-Beratungs- und Produktionsgesellschaft Bettr++ AG.

# Gemeinsam erfolgreich.



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

**X homegate.ch**  
Der Immobilienmarktplatz

**FÄSSLER NEUER PRÄSIDENT DES VII**



Der 55jährige Daniel Fässler, Nationalrat CVP, präsidiert neu den Verband der Immobilien-Investoren VII. Gemeinsam mit dem erneuerten Vorstand soll er die Zusammenarbeit mit Politik, Wirtschaft und Öffentlichkeit ausbauen. Fässler löst Reto Schär, Leiter Immobilien Migros-Pensionskasse ab, der nun als Vizepräsident amtiert. Der VII vertritt Pensionskassen, Immobilienbereiche von Versicherungsgesellschaften, Banken und die grosse Immobilienunternehmen der Schweiz. Geschäftsführerin ist neu Bettina Mutter, Bern.

**NEUE LEITERIN IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG BEI BILFINGER**



Sabrina Hauser (\*1980) wurde Anfang Juni die neue Leiterin für Immobilienbewirtschaftung bei der Bilfinger Real Estate AG. Davor war sie zwei Jahre lang Leiterin Immobilienbewirtschaftung und Mitglied der Geschäftsleitung der Zürcher Freilager AG.

**PRIVERA: VERSTÄRKUNG IM VERMIETUNGSMANAGEMENT**



Seit Anfang Juli 2016 arbeiten Mariana Schwager und Tanja Egli im Vermietungsmanagement bei der Privera AG. Mariana Schwager war vor ihrem Eintritt bei Privera unter anderem Geschäftsführerin eines Immobilienentwicklungsunternehmens und zuletzt für die Vermarktung der Mietflächen im Hauptbahnhof Zürich verantwortlich. Die Immobilienreuhänderin Tanja Egli machte sich selbständig und begann im Januar 2015 im Auftragsverhältnis für Privera zu arbeiten.

**PATRICIA REICHELTS NEUE RESEARCH-LEITERIN**



Seit Anfang April zeichnet Patricia Reichelt bei CSL Immobilien für den Bereich Research & Marktanalyse verantwortlich. Sie folgt auf Amelie Stielau, die zu CBRE gewechselt hatte. Patricia Reichelt war schon 2010 und 2011 als Consultant im Bereich Research & Marktanalyse für CSL Immobilien tätig, die damals noch unter der Marke Colliers International Zürich tätig war. Vor ihrem Wechsel zu CSL war sie am CUREM der Universität

Zürich als Program Managerin für die inhaltliche Führung des MAS in Real Estate tätig. Reichelt verfügt über ein Diplom in Geographie, absolvierte 2011 den MAS UZH in Real Estate und ist seit 2012 Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

**MARK HONAUER NEUER POM-VERWALTUNGSRATS-PRÄSIDENT**



Mark Honauer (64) ist seit Mitte Juni neuer Verwaltungsratspräsident der pom+-Group AG. Honauer blickt auf eine 40-jährige Karriere in der Bau- und Immobilienbranche zurück. Er war über ein Jahrzehnt in verschiedenen Managementpositionen für die Swissair-Immobilien tätig. Anschliessend war er Mitglied der Geschäftsleitung und CEO der Avireal AG.

**REAL ESTATE AWARD 2016: DIE WÜRFEL SIND GEFALLEN**



An der Real Estate Night im Hotel Mövenpick sind zum 6. Mal die Real Estate

Awards vergeben worden. Die Sieger in den einzelnen Kategorien sind: Franz K. Nutzer (4. von links), Gewinner Börsen-Performance 2016; Marianne Haeuptli (5. von links), Siegerin Vermarktung; Annalis Dürr und Floria Flügel (6. und 7. von links), Siegerinnen Bewirtschaftung; Dr. Ricardo Boscardin (4. von rechts), Immobilien-Persönlichkeit 2016 und Mark Mislin (2. von rechts), Sieger Kategorie Projektentwicklung.

**HANS WICKI ALS BAUENSCHWEIZ-PRÄSIDENT NOMINIERT**



Da Alt-Nationalrat Hans Koller im November 2016 als Präsident von Bauenschweiz zurücktreten wird, hat der Vorstand in seiner Sitzung von Mitte Juni einstimmig beschlossen, Ständerat Hans Wicki (52) als Nachfolger vorzuschlagen. Wicki ist seit 2015 Ständerat des Kantons Nidwalden. Als Regierungsrat hatte er von 2010 bis 2016 das Amt des Nidwalder Baudirektors und seit 2015 auch jenes des Landammanns inne. Die Wahl des neuen Präsidenten erfolgt am 17. November 2016 anlässlich der Herbst-Plenarversammlung.

**FIRMENNACHRICHTEN? FÜHRUNGSWECHSEL? PROJEKTE?**

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

# Mietzinserhöhungen begründen

Das Bundesgericht beschäftigte sich mit der Frage, wie Mietzinserhöhungen nach wertsteigernden Investitionen begründet werden müssen. Es galt zu entscheiden, ob Mietern automatisch ein zahlenmässiger Nachweis zusteht.



CHARLES GSCHWIND

**STRENGE FORMULARPFLICHT BEI MIETZINSERHÖHUNGEN.** Gemäss Art. 269d Abs. 1 OR muss der Vermieter für eine Mietzinsanpassung ein amtliches Formular verwenden. Wird eine Mietzinserhöhung nicht mittels vorgeschriebenem Formular mitgeteilt, ist sie gemäss Art. 269d Abs. 2 lit. a OR nichtig. Ebenfalls nichtig ist eine nicht begründete Mietzinserhöhung (Art. 269d Abs. 2 lit. b OR) sowie – nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts – eine nicht genügend klare Begründung.

Im vorliegenden Fall hatten Mieter einer Wohnliegenschaft eine Mietzinserhöhung im Anschluss an eine Gebäuderenovation angefochten. Nach dem Scheitern des Schlichtungsversuchs weigerten sich mehrere Mieter, den erhöhten Mietzins zu bezahlen, und zahlten weiterhin die ursprüngliche Miete. Der Vermieter kündigte daraufhin deren Mietverträge infolge Zahlungsrückstand, woraufhin die Mieter Klage erhoben. Nachdem die Kündigung durch eine kantonale Instanz aufgehoben worden war, beschränkte sich das Bundesgericht vorliegend auf die Frage der Gültigkeit der Mietzinserhöhung.

Strittig war dabei insbesondere die folgende Begründung im amtlichen Formular: «wertvermehrende Investitionen: 454 CHF (43,24%)». Diese hatte die Vor-

instanz für nicht genügend klar begründet und somit nichtig erklärt. Sinn und Zweck der in Art. 269d OR vorgesehenen Formvorschrift ist gemäss Bundesgericht, dem Mieter ein klares Bild über die Tragweite und die Berechtigung der Mietzinserhöhung zu verschaffen. Ausreichend klar ist eine Begründung gemäss Bundesgericht sinngemäss dann, wenn für den Mieter durch sie ohne Weiteres ersichtlich wird, auf welchen Erhöhungsgrund sich der Vermieter beruft.

**» Eine nichtige Mietzinserhöhung entfaltet grundsätzlich keine Rechtswirkungen. Ein Vermieter kann auch lange Zeit nach einer Mietzinserhöhung mit unerwarteten Rückforderungsansprüchen konfrontiert werden.«**

Mit Blick auf die in Art. 19 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) konkretisierten Formerfordernisse an die formellen Mietzinserhöhungspflichten stellte das Bundesgericht fest, der Vermieter habe die Mietzinserhöhung genügend klar formuliert, da ersichtlich sei, auf welche Erhöhungsgründe er sich berufen habe. Genügend umschrieben habe er auch, welche Investitionen durch die Mietzins-

erhöhung abgegolten worden seien. Das oberste Gericht beschäftigte sich sodann eingehend mit der Frage, ob bei Mietzinserhöhungen wegen wertvermehrenden Investitionen darüber hinaus die Begründung nur dann genügend sei, wenn sie sich auf die Baukostenabrechnung beziehe und so den verlangten Betrag zahlenmässig nachweise. Mit Blick auf seine frühere Rechtsprechung und auf Art. 20 VMWG, der dem Mieter in solchen Fällen das Recht gibt, eine zahlenmässige Begründung zu verlangen, verneinte es diese Frage. Ein zahlenmässiger Nachweis sei nicht automatisch, sondern nur auf Verlangen des Mieters geschuldet. Aus diesem Grund kam das Gericht zum Schluss, die Mietzinserhöhung sei den Mietern formell korrekt mitgeteilt worden.

Zusammenfassend hat das Bundesgericht im vorliegenden Fall seine (strengen) Anforderungen an die formellen Mitteilungspflichten bei Mietzinserhöhungen bestätigt, aber auf eine weitere Verschärfung seiner Praxis verzichtet.

Gleichwohl sind die formellen Erfordernisse an Mietzinserhöhungen – gerade mit Blick auf die einschneidende Rechtsfolge der Nichtigkeit im Verletzungsfall – streng. Eine nichtige Mietzinserhöhung entfaltet grundsätzlich keine Rechtswirkungen, mit dem Ergebnis, dass ein Mieter entsprechende (zusätzliche) Mietzinszahlungen zurückfordern kann. Die Geltendmachung der Nichtigkeit ist dabei

weder an eine spezielle Frist noch Form gebunden. Dieser Umstand kann zu einer bedeutenden Rechtsunsicherheit führen, zumal ein Vermieter unter Umständen auch lange Zeit nach einer Mietzinserhöhung (oder sogar nach Beendigung eines Mietverhältnisses) mit unerwarteten Rückforderungsansprüchen konfrontiert werden kann. Immerhin dürfte sich eine Berufung auf einen Formmangel regelmässig als rechtsmissbräuchlich erwei-

sen, wenn ein Mieter für längere Zeit einen erhöhten Mietzins bezahlt hat und den Vertrag gelebt hat.

Beim Kauf von vermieteten Objekten sollte sodann im Rahmen der Due Diligence ein besonderes Augenmerk auf die korrekte Handhabung früherer Mietzinserhöhungen gelegt werden, um kostspielige Überraschungen zu vermeiden.

BGer 4A\_336/2015, 4A\_368/2015 vom 13. April 2016

**KEINE GENERELLE FORMULARPFLICHT BEI ANFANGSMIETE.** Nur wenige Tage nach Publikation des diskutierten Bundesgerichtsentscheids befasste sich der Nationalrat mit einer Vorlage des Bundesrates betreffend Teilrevision des Mietrechts, welche namentlich die Einführung einer landesweiten Formularpflicht bei Anfangsmiete vorsah.

Eine solche Formularpflicht ist von der Formularpflicht bei Mietzinserhöhungen klar zu unterscheiden: Während für Mietzinserhöhungen – sowohl für Wohn- als auch Geschäftliegenschaften – eine landesweite Formularpflicht besteht, sieht Art. 270 Abs. 2 OR betreffend Anfangsmietzins lediglich vor, dass Kantone mit Wohnungsmangel für Wohnungsmieten – nicht aber für Geschäftsmieten – vorsehen können, dass der Anfangsmietzins mit einem amtlich genehmigten Formular mitgeteilt wird. Neben dem Kanton Zürich haben die Kantone Genf, Waadt, Neuenburg, Freiburg, Zug und Nidwalden von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Bei der Vorlage ging es denn auch primär um die geographische Ausweitung der Formularpflicht.

Während Befürworter der Vorlage in der neuen Formularpflicht ein wirk-

sames Mittel gegen steigende Mietzinsen auf dem Wohnungsmarkt sehen (was mit Blick auf die aktuelle Marktsituation in Zürich und Genf fraglich erscheint), befürchten deren Gegner eine Zunahme der Bürokratie. Der Nationalrat als erstbehandelnder Rat mass den Argumenten der Gegner mehr Gewicht zu und beschloss mit klarer Mehrheit, auf die Vorlage nicht einzutreten. Diese ist nun beim Ständerat. ●

Botschaft zur Änderung des Obligationenrechts (Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen) (BBl 2015 4087 ff.)



**\*CHARLES GSCHWIND**

Der Autor ist Rechtsanwalt bei Bär & Karrer in Zürich und auf Immobilientransaktionen und Gesellschaftsrecht spezialisiert.



## Beherrschen Sie die ganze Immobilien-Klaviatur.

### MAS Real Estate Management

Dieses Masterstudium deckt alle relevanten Fragen rund um Immobilien ab.

Jetzt zum Infoabend oder persönlichen Beratungsgespräch anmelden.  
[fh-hwz.ch/masrem](http://fh-hwz.ch/masrem)

# HWZ

Die Hochschule für Wirtschaft  
in Zürich

# Transparenz mit «Design to cost»

Die Aufhebung des Mindestkurses aufgrund der Zinspolitik der EZB hat deutlich gezeigt, dass die Schweiz unter dem Druck der internationalen Finanzpolitik keine Insel ist. Dies hat auch Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft in der Schweiz.



Bild: Mehrfamilienhaus mit 30 Wohnungen von Sergison Bates Architekten. Bei diesem Projekt wurde die Kostenmodellierung angewendet.

CAMILL FELIX MARCINIAK\*

**ZIELGERECHTE RENDITEPLANUNG.** Trotz der Zuwanderung und Nachfrage nach Wohnimmobilien lassen sich bei Liegenschaften im Durchschnitt nur noch 2 bis 3% Netorendite erwirtschaften. Werden gemäss Expertenbefragung die Immobilienpreise künftig steigen, wird das Renditepotenzial von Mehrfamilienhäusern sinken.

Unter den aktuellen Rahmenbedingungen ist daher für eine Renditeplanung eine Genauigkeit nach SIA von +/-20% nicht zweckmässig. Kostenüberschreitungen von mehr als 15% bei den Erstellungskosten können die ganze Rendite auslöschen.

Für eine zweckmässige Kostenplanung müssen die Erstellungskosten transparent dargestellt werden. Unter diesem Aspekt findet in der Schweizer Baubranche verstärkt der Begriff des «Design to Cost» Einzug. Mit der «Design to Cost»-Methode werden seit Jahrzehnten in der Produktions- und Fertigungsindustrie neue Produkte und Komponenten unter Berücksichtigung von erforderlichen Leistungsmerkmalen entwickelt.

Die Elementkostengliederung (EKG) ermöglicht eine transparente Kostenschätzung aufgeteilt in Makroelemente sowie Elementgruppen und fördert das

Controlling des Budgets mit Kostendächern pro Element. Eine Grobkostenschätzung, gestützt auf einen einzigen Kostenkennwert (CHF/m<sup>2</sup> oder CHF/m<sup>3</sup>), birgt mehr Risiken als eine Kostenschätzung, welcher mehrere Kennwerte zugrunde liegen.

» Für eine Renditeplanung ist eine Genauigkeit nach SIA von plus-minus 20% nicht zweckmässig.«

## KOSTENMODELLIERUNG MIT BENCHMARKS.

Mit verschiedenen Kennzahlen werden Werte unterschiedlicher Gebäudeelemente definiert und angewendet. Diese Werte stammen aus Datensammlungen, die von bereits realisierten Gebäuden zusammengetragen wurden. Mit der Ermittlung von Makroelement-Kennwerten und Formquotienten können Bauprojektbudgets zu Beginn einer Vorprojektphase eruiert werden.

Auf Basis eines einfachen Mengenrasters (Tabelle 1) lassen sich mithilfe von grundlegenden Angaben erste bauökonomische Resultate generieren. Diese erlauben einen ersten Indikator zu den potenziellen Erstellungskosten (Tabelle 2).

Zur Bestimmung der potenziellen Kostendächer pro Elementgruppe betrachtet man am besten Vergleichsobjekte. Daraus können sogenannte Primär- und Sekundärkennwerte sowie Kosten pro Funktionseinheit (Wohnungen, Räume, Arbeitsplätze etc.) ermittelt werden.

Zeigen sich Unregelmässigkeiten oder starke Abweichungen zu den Benchmarks, ist eine genaue Analyse der Haustechnik- und Innenausbaukosten (analog BKP 3-stellig) nötig. Die Übersetzung von EKG in BKP oder eBKP-H und umgekehrt ist jederzeit möglich.

## PRAXISBEISPIEL EINER KOSTENMODELLIERUNG.

An einem Beispiel aus der Praxis wird die Vorgehensweise der Kostenmodellierungen kurz aufgezeigt. Bei dem Beispiel handelt es sich um ein Mehrfamili-

TABELLE 1: MENGENGERÜST mit dem sich erste ökonomische Resultate berechnen lassen.		TABELLE 2: FÜR DIE ERMITTLUNG DER ERSTELLUNGSKOSTEN betrachtet man am besten Vergleichsobjekte.		
	Grundmengen		Kostenzusammenstellung (Elementgruppen)	
f1	Grundstücksfläche GSF (SIA 416)	2'560.52	A Grundstück	1'259'259.00
f2	Umgebungsfläche UF (SIA 416)	472.32	B Bauvorbereitung	159'248.63
f3	Gebäudegrundfläche GGF (SIA 416)	1'389.49	C Allgemeines zu Rohbau	54'028.40
f4	Geschlossene GF (SIA 416)	4'146.02	D Rohbau Gebäude bis OK Bodenplatte	508'456.08
f5	Energiebezugsfläche EBF (SIA 380/1)	0.00	E Rohbau Gebäude oberhalb Bodenplatte	2'686'554.88
f6	Hauptnutzfläche (HNF) (SIA 416)	1'841.36	I Installationen und Transportanlagen	1'521'299.12
f7	Aussengeschosfläche AGF (SIA 416)	82.87	M Ausbau Gebäude	1'622'213.25
f8	Aussenwandfläche (inkl. UG)	2'268.35	P Bauliche Betriebseinrichtungen	0.00
f9	Fassadenfläche (ohne UG)	1'829.35	Q Betriebseinrichtung	0.00
f10	Dachfläche	1'803.80	R Ausstattung	49'074.00
f11	Fensterfläche	493.92	T Umgebung	303'701.76
f12	Fläche Innenwände + Türen	3'134.62	V Bauebenkosten	644'417.20
f13	Thermische Gebäudehüllfläche (SIA 380/1)	0.00	W Honorare	1'275'123.39
v1	Gebäudevolumen (SIA 416)	12'986.98	X Unvorhergesehenes	166'677.00
FE	Funktionseinheiten	18.00	Z Mehrwertsteuer	820'003.42
			Anlagekosten ohne A	9'710'46.41
			Anlagekosten mit A	11'070'046.13

lienhaus mit rund 30 Wohneinheiten unterschiedlicher Grösse im Kanton Zürich. In einem ersten Schritt werden die renditeorientierten Merkmale mit den bauökonomischen Vorgaben als Richtprojekt definiert. In diesem wichtigen strategischen Schritt sind die Lage, Beschaffenheit des Untergrunds und die Zielgruppe relevant, um einerseits die richtigen Vergleichsprojekte und andererseits die angemessenen Kostenziele auszuwählen.

Die Rahmenbedingungen der BZO sind dabei grundsätzlich zu beachten. Die Auswahl der Zielgruppe definiert die qualitative Ausstattung der Haustechnik und des Innenausbau. Auch das Gebäudevolumen, ein hoher Glasanteil in der Fassade (grösser als 36%), Balkone und eine ausreichend dimensionierte Tiefgarage sind bei bestimmten Zielgruppen zu berücksichtigen. Diese beispielhafte Auswahl von Leistungsmerkmalen führt zu einer ersten Auswahl von Vergleichsobjekten.

Dann können, unabhängig von den Leistungsmerkmalen, die Kompaktheit, das Verhältnis von Gebäudegrundfläche zu Geschossfläche und von Hauptnutzfläche zu Geschossfläche verglichen werden. Mit Kennwerten aus Vergleichs-

projekten werden die angemessenen Kostenziele für die Makroelemente gesetzt. Auch für die Sekundärkennwerte können Kostenziele gesetzt werden. Für Umgebungskosten (Elementgruppe T) kann man erfahrungsgemäss bei einem Anteil 50 zu 50 von Hart- zu Grünflächen einen Kennwert von 250 CHF/m<sup>2</sup> ansetzen. Sind die Kostendächer definiert und von der Bauherrschaft genehmigt, lassen sich die Anpassungen in den Mengen und Qualitäten transparent verfolgen. Das Planungsteam gibt in einem monatlichen Bericht Auskunft über die Entwicklung der Kosten in den verschiedenen Elementgruppen (Tabelle 2). Nur die Bauherrschaft darf über die Reservesumme verfügen, falls für eine bestimmte Elementgruppe eine Kostenüberschreitung entstanden ist.

**SCHLUSSEFOLGERUNG UND AUSBLICK.** Die vorgestellte Methode hat keine Auswirkungen auf die Honorare der Planer, sofern die Methode von der Bauherrschaft zu Beginn der Phasen kommuniziert und vertraglich vereinbart wird. Es zeigt sich immer häufiger, dass im Vergleich zur Vergangenheit die Planer mit diesem Vorgehen auf dem Markt vertrauter werden. Für die Bauherrschaft ergibt

sich eine bessere Kostensicherheit und damit eine komfortablere Ausgangslage, um finanzielle Entscheide für eine angestrebte Rendite zu treffen. Die Werkzeuge zur Bestimmung und Kontrolle des Budgets stehen zur Verfügung. Wir müssen sie nur noch einsetzen. ●

#### ECAS BENCHMARKS

Die Ecas Benchmarks ist eine Methode der Kostenmodellierung, die es erlaubt, präzise und schnell die Kosten eines Bauvorhabens zu bestimmen. Mit einer umfassenden Datenbank von realisierten Projekten sind wir in der Lage, bereits in sehr frühen Projektphasen, Zielwerte für die Baukosten ihres Bauvorhabens zu definieren. Die Ecas Benchmarks wurden 2010 gegründet und sind seitdem kontinuierlich gewachsen. Die Datenbank verfügt über 250 analysierte Projekte mit unterschiedlichen Nutzungen aus den Bereichen Wohnungsbau, Verwaltung, Schulbauten, Freizeit/Sport, Industrie und Gesundheit. Weitere 1000 zu analysierende Projekte sind verfügbar. Mit wenigen Ausnahmen werden alle Projekte nicht länger als 10 Jahre in der Datenbank geführt. Alle Projekte werden nach dem aktuellen Wohnbauindex indiziert. Für Projektpartner, die uns Daten zur Verfügung stellen, wird durch ein Ampelsystem der Grad der Anonymisierung definiert. Seit Juli 2015 liegt für ausgewählte Kunden auch eine Onlineversion von Ecas Benchmarks zur Verfügung. Weitere Informationen unter [www.ecas.ch](http://www.ecas.ch).



#### \*CAMILL FELIX MARCINIAK

Der Autor ist Partner und Bereichsleiter für Bau-/Immobilienökonomie bei der Ecas AG. Sein Fokus liegt auf der Zusammenarbeit von Planern und Kunden in einem internationalen Kontext.

# Das Runde passt ins Eckige

Ende der 1970er-Jahre baute der Architekt Werner Stücheli das «Haus zur Enge». Jetzt haben SAM Architekten das Gebäude weitergebaut, darin ein neues Fifa-Museum untergebracht und dem Sockel die öffentliche Nutzung zurückgegeben, die ursprünglich vorgesehen war.



Das neue Fifa-Museum am Tessinerplatz, schräg gegenüber vom Bahnhof Enge, setzt einen städtebaulichen Akzent (Fotos: Fifa-Museum).

DIETMAR KNOFF\* •

**RAUM SCHAFFEN.** «Wir wollen die Besucher auf einem Erlebnisweg durch das Museum führen», sagt Christoph Schneider, Mitinhaber der SAM Architekten AG, die für den Umbau des «Hauses zur Enge» am Tessinerplatz verantwortlich war. Schneider führte ein Team von 22 Architekten, die das 1978 vom Zürcher Architekten Werner Stücheli als Büro- und Geschäftshaus konzipierte Gebäude weiterbauten.

Um genügend Volumen für das Raumprogramm zu bekommen, das neben dem neuen Fifa-Museum auch 34 Wohnungen vorsah, mussten 187 Parkplätze in den Untergeschossen aufgehoben und zwei Geschosse höher gebaut werden. In den Umbau investierten die Fifa und die Eigentümerin Swiss Life rund 140 Mio. CHF.

**GROSSER ZEITDRUCK.** Nachdem wir den Eingangsbereich im Erdgeschoss passiert haben, stehen wir vor einer runden Vitrine, darin liegen die Mannschaftstrikots aller 209 Fifa-Mitgliedsländer. «Für den Ausstellungsausbau zeichnet die Berliner Agentur Triad verantwortlich. Die vielen

Schnittstellen waren nur gemeinsam zu lösen», erklärt Schneider, während wir an der Timeline der Fifa-Präsidenten vorbeigehen. An den Wänden sind raumhohe Leinwände montiert, auf denen Fussballspiele als Endlosschleife laufen.

**» Bei der Sanierung legten wir die Kerne frei und übernahmen die Geometrie mit 60- und 120-Grad-Winkeln.«**

CHRISTOPH SCHNEIDER, PROJEKTLEITER SAM ARCHITEKTEN

«Bei diesem Projekt war der Zeitdruck unsere grösste Herausforderung. Wir hatten für den Umbau nur 2,5 Jahre Zeit, da der Übergabetermin im Dezember 2015 und die Museumseröffnung im März 2016 nicht zur Diskussion standen», fährt Schneider fort, während wir ins zweite Untergeschoss hinabsteigen.

**WELTPOKALE UND FANKULTUR.** Im zweiten Untergeschoss gelangt man durch eine Schleuse in den nächsten Ausstellungsbe-

reich, in dem das Fifa-Regelwerk, die Herren- und Frauenpokale sowie Werbeplakate der einzelnen Weltmeisterschaften ausgestellt sind. Ausserdem stehen zwei Kabinen als freie Körper im Raum: in einer können Fans sich als Schiedsrichter

versuchen, in der anderen können sie die Siegestänze der Weltmeister nachahmen. Darauf folgt ein halbrundes Areal, die sogenannte Fankurve, die wie ein Miniatur-Stadion aussieht und mit Klappsitzen aus verschiedenen Ländern bestuhl ist.

**DIE WUCHT DES SPIELS.** Am Ende der Fankurve öffnet sich eine Schiebetür, durch die man einen dunklen, ovalen Kinosaal betritt. Auf einer 180 Grad-Leinwand werden Szenen aus den Finalspielen des letzten Jahrhunderts gezeigt, so zum Beispiel auch Maradonas Handtor im Viertelfinale der Weltmeisterschaft 1986 im Spiel zwischen England und Argentinien. Dazu hört man den Originalkommentar und das dumpfe Geräusch, wenn zwei Spieler im Zweikampf zusammenstossen. Der Film hat die Wucht und Dynamik des Spiels gut eingefangen.



Im ersten Obergeschoss können sich die Besucher an verschiedenen Stationen als Fussballer ausprobieren.

«Der Bau des Kinos war sehr anspruchsvoll, da wir einen schallisolierten Körper bauen mussten, der vom übrigen Museum entkoppelt ist. Sonst hätte es eine Schallübertragung zu den Büros und Wohnungen in den Obergeschossen gegeben», erklärt Schneider.

» Das eigenwillige Volumen erhöhten wir um ein weiteres Attikageschoss und auberginenfarbene Keramikplatten ersetzen die alten Aluminiumelemente.»

CHRISTOPH SCHNEIDER, PROJEKTLEITER SAM ARCHITEKTEN

Nach neun Minuten ist der Film zu Ende, mitten in der Leinwand gehen zwei Türen auf, dahinter sind gläserne Lifte, die den Besucher zum nächsten Ausstellungsbereich im ersten Obergeschoss bringen.

**KLEINE FUSSBALLSTARS.** Der Boden des Ausstellungsbereichs im ersten Obergeschoss besteht aus grün gefärbtem Tartanbelag, der an die Rasenfläche ei-

nes Fussballstadions erinnert. Hier können sich vor allem Kinder als Dribbelkünstler austoben, ihre Schusstechnik verbessern oder Ecken üben. Daneben kann man eine öffentliche Bibliothek besuchen, die rund 400 Bücher zum Thema Fussball umfasst. Ausserdem

gibt es verschiedene «Heiligtümer» des Weltfussballs zu bestaunen, wie beispielsweise eine Original-Tabakpfeife von Enzo Bearzot, dem Trainer des italienischen Weltmeisterteams von 1982.

**BLICK ÜBER DEN ZÜRICHSEE.**

Der letzte öffentlich zugängliche Teil des Fifa-Museums befindet sich im 2. Obergeschoss. Dort ist, neben mietbaren Bankett- und Seminarräumen, ein Restaurant mit begrünter Terrasse untergebracht.

Darüber liegen fünf weitere Geschosse, die mit Büros für Fifa-Mitarbeiter und Wohnungen zwischen 64 und 125 Quadratmetern gefüllt sind. Von den Attikawohnungen geniesst man einen weiten Blick über den Zürichsee. «Da das Gebäude in

der Kernzone steht, es mit dem Museumsbau stark verändert wurde, mussten wir einen Pflichtwohnanteil von mindestens 33% erfüllen», erläutert Schneider die behördlichen Auflagen.

**DEN SOCKEL WIEDERBELEBT.** Durch ein Treppenhaus, dessen Wände an eine Diskokugel erinnern, gelangen die Besucher wieder zum Eingangsbereich im Erdgeschoss zurück. «Mit dem neuen Museum öffnet sich die Fifa mehr zur Stadt. Die markante Gebäudeform setzt einen starken Akzent am Tessinerplatz, der bislang eher von Dienstleistungsangeboten geprägt war», beschreibt Schneider die städtebauliche Situation. «Mit dem Museum wird der Sockel, wie ursprünglich vorgesehen, wieder öffentlich. Um die Horizontalität des Sockels weiter zu stärken, wurden die geschosshohen Gläser mit weissen Ornamenten bedruckt.»



**DIETMAR KNOPF**  
Der diplomierte Architekt ist Redaktor der Zeitschrift Immobilien.

# Gläsernes Kleinod in Thun

Bis vor zwei Jahren führte das älteste Panorama der Welt ein Schattendasein und war weitgehend unbekannt. Nun hat die Stadt Thun mit der Restaurierung und einem subtilen Anbau das wertvolle Kulturgut aus seinem Dornröschenschlaf geweckt.



Der neue gläserne Anbau vor dem Rundbau des Thun-Panoramas im Schadaupark am See.

**ANGELO ZOPPET BETSCHART\*** ●.....  
**ÄLTESTES RUNDBILD DER WELT.** Das Magazin «Et Cetera» widmete sich unter dem Titel «Da müssen Sie hin» im vergangenen Herbst zwölf kleineren bis mittelgroßen Schweizer Städten. Darunter auch Thun, 44 000 Einwohner, Metropole und Tor zum Berner Oberland. Alle auf einer knappen Seite beschriebenen Städte seien unspektakulär, an keinem dieser Orte stehe man unter Euphoriezwang, schrieb der Chefredaktor. Die Luzerner Journalistin Denise Bucher beschreibt Thun als stille Stadt, mit einem Titel, der es in sich hat: «Das bessere Luzern». Und woher stammen die Architekten des porträtierten und mehrfach ausgezeichneten Objekts? Aus Luzern.

Und dann legt Bucher los: «In Thun sieht man in fünf Stunden nicht mal zehn Touristen. «Excuse me, which one is the Matterhorn?», wird man in Luzern manchmal gefragt. Man würde das berühmte «Horu» auch vom Thunersee aus nicht sehen, selbst bei klarem Himmel. Dafür Eiger, Mönch und Jungfrau. Und bei Nebel wenigstens die Blüemlisalp, den Nie-

sen und das Stockhorn – im Thun-Panorama, 1814 gemalt vom Basler Künstler Marquard Wocher. Es ist das älteste erhaltene Panoramabild der Welt und war damals bei Argentinern ebenso beliebt wie bei Russinnen oder Indern. Wenn man in dem runden Raum die Treppe auf die Em-

**» Das neue Thun-Panorama ist eine gelungene Aufwertung eines Kleinods, das durch seine Einfachheit und Klarheit besticht.«**

NIKLAUS GRABER, ARCHITEKT

pore hochgeht, eröffnet sich ein schwindelerregender, dreidimensional wirkender Blick auf die Häuser des alten Thun und die Berge rundherum.

**TREFF IM MÄRCHENPARK AM SEE.** An einem regenfreien Junitag treffe ich den zuständigen Projektleiter der Bauherrschaft und

den Architekten vor Ort. Auf der Thuner Kulturmeile, die am Bahnhof beginnt, führt der Fussmarsch zum Schadaupark. In der schönen Parkanlage, nach englischem Vorbild gestaltet, ist an diesem Freitagnachmittag kurz nach Monatsmitte einiges los. Aus dem Schloss kommt ge-

rade eine fröhliche Hochzeitsgesellschaft, vorbei an Pétanque spielenden Herren sind auch viele gut gelaunte Touristen auszumachen. Auf dem Weiterweg zum Thun-Panorama üben mehrere Gruppen für die unmittelbar bevorstehende Schweizermeisterschaft im Baumklettern. Umgeben von Schatten spendenden Bäumen steht sozusagen das älteste Kino der Welt – unscheinbar, ja fast versteckt in der Parklandschaft. Architekt Niklaus Graber und Projektleiter Georg Müller vom Amt für Stadtliegenschaften erwarten den Autor frohgelaunt. Zuerst stehen die Vorgeschichte und dann ein Rundgang an.

Das in den Jahren 1809 bis 1814 in Basel entstandene riesige Bild, 7,5 Meter hoch und 38,5 Meter lang, kam 1899 durch eine Schenkung nach Thun. 60 Jahre lagerte es zusammengerollt in einer Holzkiste in einem Schulhaus und in Räumen des Stadtbauamtes, bis es der damalige Stadtbaumeister Karl Keller wiederentdeckte. Er entwarf und baute von 1960 bis 1961 den heute denkmalgeschützten Rundbau. Eine Ikone samt Inhalt der Schweizer Nachkriegsmoderne, das bestätigt der Besuch dieser einmaligen Juwels.

**ERNEUERUNG UND BESSERE PRÄSENZ.** Seit dem Bau der Rotonde vor 55 Jahren wurden keine grösseren Unterhaltsarbeiten und Sanierungen gemacht. Zudem war die Infrastruktur mit dem kleinen, eher an einen Militärbunker erinnernden Zugang mit Windfang und Kassenhäuschen längst nicht mehr zeitgemäss. So war es nicht erstaunlich, dass über Thun hinaus wenigen bekannt war, dass sich im eher unscheinbaren Rundbau eine Kostbarkeit von unschätzbarem Wert befindet. Die Stadt Thun wollte das Rundbild nach so langer Zeit umfassend restaurieren und dem Panorama-Thun mit einem Erweiterungsbau mehr Präsenz verleihen. Dazu lud man im Sommer 2009 mehrere Architekten zu einem Studienwettbewerb ein. Den Wettbewerb gewann das Architekturbüro Graber & Steiger aus Luzern. Die Architekten Niklaus Graber und Christoph Steiger, beide auch Dozenten an der Hochschule Luzern, beschreiben ihr Siegerprojekt als Weiterentwicklung

und Neuinterpretation des baulichen und landschaftlichen Kontextes.

«Architektonische und landschaftliche Aspekte des Vorgefundenen werden aufgenommen, neu interpretiert und zu einem einprägsamen Ensemble verdichtet. Dem Panorama wird damit zu einem Neuaufbruch verholfen, der respektvoll auf dem wertvollen Bestand aufbaut», erläutert Niklaus Graber. Das Projektziel bestand neben der Sanierung des Rundbaus mit Verstärkungen zur Erdbebensicherheit vor allem in einem Erweiterungsbau, der die prekäre Eingangs- und Empfangssituation mit einem mehrfach nutzbaren Ausstellungsraum sowie einer Bistroecke und einem kleinen Shop verbessern sollte. Im Panoramagebäude galt es, unter der eindrücklichen Besucherplattform die technische Infrastruktur für eine moderne Dauerausstellung unterzubringen. Zudem sollte ein neues Beleuchtungskonzept die Lichtverhältnisse im Rundbau verbessern.

**GELUNGENE SYMBIOSE DER EINFACHHEIT.** Die Architekten beschreiben ihr Projekt als Balance zwischen Anlehnung und Differenz. Dazu Niklaus Graber: «Der Erweiterungsbau als pavillonartiger Flügelbau, aus der Charakteristik des bestehenden Rundbaus und der Atmosphäre der Parklandschaft entwickelt, setzt sich gleichermassen mit Bedeutung und Inhalt des Programms auseinander», und erläutert weiter, dass die zylindrische Struktur des Bestandes im neuen Zugangsbereich in sanften, konkaven Schwüngen fortgeführt und subtil in die rechteckige Geometrie des neuen Ausstellungsraumes übergeführt wird.

Der Anbau strahlt offen und einladend in seine Umgebung und heisst die Besucher willkommen. Und Georg Müller hält fest: «Die Steigerung der Besucherzahlen in den beiden ersten Jahren nach der Erneuerung ist erfreulich, obwohl das Panorama nur von März bis Anfang November geöffnet ist.»

Zurück zur Sanierung des Rundbaus, der in Skelettbauweise aus Betonstützen mit Mauerwerksausfachungen aus Sichtsteinen besteht. Alle inneren und äusseren Oberflächen wurden gereinigt. Eine besondere Knacknuss war die Verbesserung der Erdbebensicherheit. Dazu mussten unter Betrieb und den engen Platzverhältnissen zwischen Rundbild und Mauerwerk horizontale Stahlträger in Einzelteilen eingebaut werden. Hinzu kamen ein paar neue Wandscheiben aus Beton unter der Besucherplattform. Der Einbau einer neuen Glasfaserlichtkuppel und eine moderne LED-Beleuchtung sorgen für bessere Lichtverhältnisse. Georg Müller schmunzelt: «Wir hatten unglaubliches Glück, dass wir, eigentlich rein zufällig, die alten Formen der Kuppel fanden und so eine neue, doppelschalige Form gies sen konnten. Mit dem neuen Belichtungs-konzept kommt das Rundbild mit seinen intensiven Farben noch besser zur Geltung.» Der Rundbau bleibt weiterhin unbeheizt – wie schon in den vergangenen 55 Jahren. Mehrere Entfeuchter gewährleisten eine konstante Luftfeuchtigkeit.

**ZEITGEMÄSSER ANBAU.** Mit seiner klaren Gliederung ermöglicht der Anbau eine vielseitige Nutzung. Der leicht abge-

ImmoNext  
software for real estate

# die Software der nächsten Generation

bmc consulting  
software & more

bmc consulting AG · Mitteldorfstrasse 22 · 5442 Fislisbach  
+41 56 470 95 95 · info@bmconsulting.ch · www.bmconsulting.ch

# Neues Reinigungs und Versiegelungsverfahren verlängert Lebensdauer der Bodenheizung um Jahrzehnte

Wenn Sauerstoff in die Heizung eindringt, kommt es zur Verschlämmung von Heizkreisen. Ausserdem bildet sich Rost (Korrosion) in den Steigleitungen und den Heizverteilern aus Metall. Das Eindringen von Sauerstoff in die Heizung ist nichts Aussergewöhnliches. Es fördert jedoch den Verbrauch und den Verschleiss der Kunststoffrohre in erheblichem Masse.

## Wer ist das Unternehmen

**Airmax Swiss GmbH.** Die Profis des Unternehmens sind Spezialisten für die Reinigung, den Unterhalt und die Sanierung von Bodenheizungen. Sie sind darauf spezialisiert, Heizungsprobleme rasch und zuverlässig zu lösen. Dabei arbeiten sie Lösungen für den gesamten Heizungsbereich aus. Sie bieten das zu einer Fixpreis-Garantie an – dank des innovativen und umweltverträgliches Reinigungs- und Sanierungsverfahren.

Der Sauerstoffeintritt begünstigt die Schlamm- bildung in den Heizschlangen und den Radiatoren in erheblichem Masse. Der Sauerstoff kommt vor allem durch das Nachfüllen von Heizwasser oder bei älteren Bodenheizungsschlangen durch die Sauerstoffdiffusion – also den Sauerstoffeintritt über die Heizschlangen – zustande.

**Verminderte Heizleistung – erhöhte Energiekosten.** Der Prozess der Schlamm- bildung ist schleichend. Die Auswirkung ist oft nicht oder nur durch eine verminderte Heizleistung und kalte Stellen im Boden oder

komplett kalten Zimmern erkennbar. Durch den entstehenden Wärmeverlust erhöht sich der Energiebedarf um bis zu 30 %.

Das Eindringen von Sauerstoff fördert zudem die Rostbildung in den Steigleitungen und den Heizverteilern erheblich. Die entstandenen Rostpartikel zirkulieren nun im Heizsystem und fördern den Verschleiss in den Heizschlangen. Die Folgen sind das Ausschwemmen der Stabilisatoren, die Bildung von Haarrissen mit undichten Stellen in den Heizschlangen sowie eine frühzeitige Alterung.

**Kostengünstig reinigen und sanieren.** An- statt nun die Bodenheizung oder die Heiz- verteiler mit einem grossen Aufwand zu er- setzen, kann das Heizsystem mit dem neuen «Microclean»-Verfahren einfach und kosten- günstig von innen gereinigt und saniert werden. Dabei ist das Demontieren der Heizver- teiler oder Heizschlangen nicht notwendig. Das neue Verfahren ermöglicht eine Tiefen- reinigung ab der Heizzentrale, ohne dass da- für bauliche Massnahmen notwendig sind.

Um die Heizschlangen zu schützen, können diese danach von innen versiegelt werden. Dieses Verfahren ist sehr preiswert, versieht die Heizschlangen mit einer Innenschicht und schützt sie für die nächsten 20 Jahre vor Alterung und Leckagen.

## Weitere Informationen

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



Das «Microclean» – Verfahren ermöglicht eine Tiefenreinigung der verschlammten Rohre ab der Heizzentrale, ohne dass dafür bauliche Massnahmen notwendig sind.



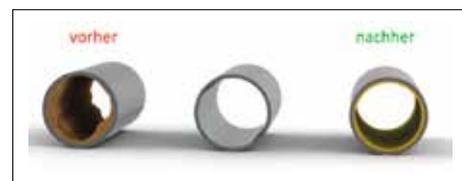
Der Prozess der Schlamm- bildung ist schleichend.



Das Eindringen von Sauerstoff fördert die Rostbildung in Steigleitungen und Heizverteilern.



Der Sauerstoffeintritt begünstigt die Schlamm- bildung in den Heizschlangen und verstopft diese.



Bodenheizungsrohre werden mit dem «Microclean»-Verfahren ohne grossen Aufwand von innen gereinigt und versiegelt.

senkte, rechteckige Ausstellungsraum bietet mit einem Trennwandsystem die nötige Flexibilität. Die komplett verglaste Gebäudehülle bot ein paar konstruktive und materialtechnische Knackpunkte. Und sie bietet interessante Ein- und Ausblicke. Dadurch entsteht ein spannendes Wechselspiel zwischen Transparenz und Reflexion. Zentrales Element ist der exzentrisch gesetzte massive Kern, der auch die Nebennutzungen zentral bündelt und die Haustechnik enthält.

Für das statische System des neuen Anbaus kehren die Architekten das Prinzip des Rundbaus sozusagen um. Der Erbauer Karl Keller hatte die Konstruktion des radialen Betontragskeletts als introvertierte Hülle ausgelegt. Dasjenige der eingeschossigen Anbaute beruht auf einem festen inneren Kern und äusseren stützenlosen Flächen. Das massive Betondach des rechteckigen Anbaus ragt fast acht Meter über die Kernzone hinaus. Hierzu Architekt Niklaus Graber: «Dabei war die sichtbare Stärke des Dachkranzes auf den Gesimskranz der Rotunde abzustimmen.»

Die Detailausbildung der Verglasung ermöglicht gewisse, aber eher kleine Verformungen der Dachdecke.»

Die Materialisierung ist ganz bewusst einfach gehalten: Tragstruktur aus Sichtbeton mit gestrichenem, fugenlosem Zementboden, ergänzt mit weissen Schreinereinbauten. Eine Grundwasser-

wärmepumpe regelt den Wärmebedarf. Dimmbare LED-Leuchten sorgen für eine gute Beleuchtung. Bei Hochwasser kann man mit wenigen Handgriffen eine effektive Hochwasserschutzvorrichtung aufbauen.

» Die Planer haben das Thema gut umgesetzt und die Bedürfnisse aller Beteiligten erkannt.»

GEORG MÜLLER, PROJEKTLEITER STADT THUN

**EINGEHALTENE BAUKOSTEN.** Einmal mehr beweist das Projekt Panorama-Thun, dass gute Bauten eben auch gute Bauherren benötigen. Denn bei diesem Projekt waren auch die Kulturabteilung, die Denkmalpflege und Kunstverantwortliche miteinbezogen. Einhellig bestätigen sowohl Bauherr Georg Müller als auch Architekt Niklaus Graber: «Bei der Projektierung und in der Ausführungsphase waren alle vorgenannten Instanzen immer mit im Boot. Nur gemeinsam war es möglich, die komplexen Themen und Aufgaben unter einen Hut zu bringen. Eine überdurchschnittliche Mitarbeit aller Beteiligten zeugt von der guten Zusammenarbeit und wird vom Ergebnis bestätigt.»

Die Gesamtkosten beliefen sich auf rund 3,3 Mio. CHF. Davon entfielen auf die Stadt Thun als Bauherrin knapp die Hälfte, etwas mehr als 1,6 Mio. CHF. Georg Müller ergänzt: «Der Förderverein Thun als eigentlicher Auslöser des Projektes, hat mit seiner Sammlung den Grundstein gelegt. Mit den namhaften Beiträgen vom Kanton und vom Lotteriefonds und nicht zuletzt dank Zuwendungen von Dritten und Spendern konnte ein solch erfreuliches Ergebnis erzielt werden. Das bestätigt, wie unbestritten dieses Leuchtturmprojekt war.»

In einem liegt Denise Bucher wohl nicht so falsch, wie eingangs gesagt: «Es ist, als ob sich alles gemächlicher bewegte in Thun, auch die Zeit. Statt in Starbucks-Filialen lässt man sich in Tearooms nieder, wo sich nicht nur alte Damen treffen.» Zusammen mit der wunderschönen Kulturmeile am See, der grandiosen Aussicht auf die Berner Alpen und mit dem neuen Juwel Thun-Panorama ist die Stadt immer eine Reise wert.



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



**SVIT Verlag | Reihe «Immobilienwirtschaft kompakt»**

**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? – Diese Frage beschäftigt derzeit alle Entscheidungsträger. In der vorliegenden Studie werden Trends und Auswirkungen eingehend analysiert. Eine Pflichtlektüre für Unternehmer, Kader und Aufsteiger.

Bestellung: [verlag@svit.ch](mailto:verlag@svit.ch) / [www.svit.ch/publikationen](http://www.svit.ch/publikationen)

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

# Stahlstruktur im Blockrand

Architekturschulen, die sich mitten in der Stadt befinden, haben Seltenheitswert. Die «Ecole nationale supérieure d'architecture» (ENSAS) in Strassburg wurde von Architekt Marc Mimram in die Blockrandbebauung beim Hauptbahnhof der Stadt eingefügt.



Bild links: Die Tragstruktur der ENSAS wurde vom Schweizer Stahlunternehmen Zwahlen & Mayr hergestellt (Fotos: Julien Lanoo).

Bild rechts: Der Architekt sieht im Dialog zwischen der Skelettstruktur und der Glashaut einen Bezug zur gotischen Architektur in Strassburg.

MANUEL PESTALOZZI\* •

**NEUES ENSEMBLE AM HAUPTBAHNHOF.** Das neue Schulgebäude heisst «La Fabrique». Dies nicht nur, weil es ein Fabrikgebäude ersetzt. Der Architekt wollte ganz bewusst eine Wissensfabrik bauen – deren Produktion für Aussenstehende auch sichtbar ist. Der siebengeschossige Bau steht bei der Einmündung der schmalen Rue Moll in den Boulevard du Président Wilson, wenige Schritte von Strassburgs Hauptbahnhof entfernt. Er ergänzt das bestehende Schulgebäude auf der anderen Seite der Rue Moll, das vom selben Architekt umgebaut wurde. Die beiden Häuser bilden ein Ensemble und sind auf dem Niveau des ersten Obergeschosses durch eine Brücke miteinander verbunden. «La Fabrique» fällt auf durch die gegeneinander verschobenen, in unterschiedlichen Graden transparenten Geschossvolumen, ordnet sich aber dennoch der Blockrandbebauung unter – eine der Lektionen, die das Gebäude den Studierenden und den aufmerksamen Passanten erteilt.

**URBANISTISCHE DIDAKTIK.** Der Architekt nennt seinen Entwurf ein Werkzeug im Dienste der Studierenden. Es konfrontiert sie direkt mit der Architekturlehre, ist aber auch ein Ort des gemeinsamen

Entdeckens. Marc Mimram hofft, mit diesem Bau einen Beitrag an die Erziehung seiner angehenden Berufskolleginnen und -kollegen zu leisten, aber auch einer breiten Öffentlichkeit die Qualitäten der Architektur und des Standorts näherzubringen. Das Gebäude ist in diesem Sinne ein Lehrmittel, das den Dialog zwischen dem individuellen Bau und seiner Umgebung beispielhaft vorexerziert.

» Die Durchsichtigkeit der Fassaden und die Einsehbarkeit des Gebäudes variieren je nach Wetterlage und Tageszeit.«

«La Fabrique» will aktiv am Leben der Stadt teilnehmen und der Öffentlichkeit zeigen, was in ihm steckt. Das Erdgeschoss des neuen Gebäudes bildet ein transparenter Sockel. Er beherbergt die öffentlich zugänglichen Gemeinschaftsräume der Schule: die Cafeteria und einen Ausstellungsbereich, der im direkten Bezug zu den Hörsälen im tiefer liegen-

den Gartengeschoss steht. Der horizontale Ausblick auf die Stadt, welcher das Sockelgeschoss bietet, verlängert sich in der Vertikalen durch die Öffnung eines Atriums, das auf vier Etagen die Aktivitäten im Innern des Gebäudes sichtbar macht.

Die Ateliers und Unterrichtsräume in den Obergeschossen haben alle einen direkten Bezug zum Stadtraum und profitieren vom Tageslichteinfall aus Norden an der Rue Moll und aus Osten am Boulevard du Président Wilson. Von den Ateliers gibt es einen direkten Zugang auf die Terrassen.

**BOÎTES.** Die Konstruktion des Neubaus ist ein Arrangement von Teilen. Zwei unterschiedlich hohe Massivbaukerne an der Südgrenze der Parzelle bilden den eigentlichen Anker des Gebäudes. Vor und über ihnen, auf dem minimalistischen, mit wenigen linearen Trägern und Stützen operierenden Unterbau des Sockelgeschosses, stapeln sich vier zweigeschossige Stahlstrukturen, von den Ingenieuren schlicht «Boîtes» (Kisten) genannt. Die Tragstruktur befindet sich am Kistenrand, in den «Boîtes» ergeben sich stüt-



zenfreie Räume. Zwischen ihnen findet die Erschliessung statt.

Die Herstellung und Montage dieser gestapelten Einheiten wurden der Firma Zwahlen & Mayr SA aus Aigle/VD übertragen. An den Decken befinden sich Waben-träger, die oben mit Bolzen versehen sind. Auf ihnen liegt eine Stahl-Verbunddecke mit einer Betonstärke von 130 mm. Der zu erfüllende Brandwiderstrand liegt bei einer Stunde. Um diesen zu erreichen, versah man die Tragstruktur mit einem dämmschichtbildenden Schutzanstrich. Die einzelnen Teile wurden mit einem Voranstrich angeliefert, die abschliessende Schicht trug man vor Ort auf.

**TRANSPARENZEN.** Auch die Gebäudehülle wurde von Zwahlen & Mayr realisiert. Die Fassade ist im Bereich der «Boîtes» praktisch vollständig verglast. Durch das Anbringen eines textil wirkenden Metall-

netzes, das grosse Fensteröffnungen einfasst, erzeugt die Architektur eine scheinbare Massivität. Die Durchsichtigkeit der Fassaden und die Einsehbarkeit des Gebäudes variieren je nach Wetterlage und Tageszeit. Im Dialog zwischen Skelettstruktur und Glashaut sieht der Architekt einen direkten Bezug zur gotischen Architektur, die in Strassburg mit dem Münster bekanntlich besonders eindrückliche Spuren hinterlassen hat. Und auch in der Wahl einer Stahlskelettbauweise will er an die Geschichte anknüpfen, hat diese doch die Tradition filigraner, leichter Strukturen ab dem 19. Jahrhundert weitergeführt.



**\*MANUEL PESTALOZZI**

Der Autor ist dipl. Arch. ETHZ und Journalist BR SFJ. Er betreibt die Einzelfirma Bau-Auslese (<http://bau-auslese.ch>), die Kommunikationsaufgaben des SZS erfüllt.

# WebINKASSO

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



**HALTBAR BIS  
1.1.2017?**

## Gold hat kein Verfallsdatum. Verlustscheine hingegen schon.

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



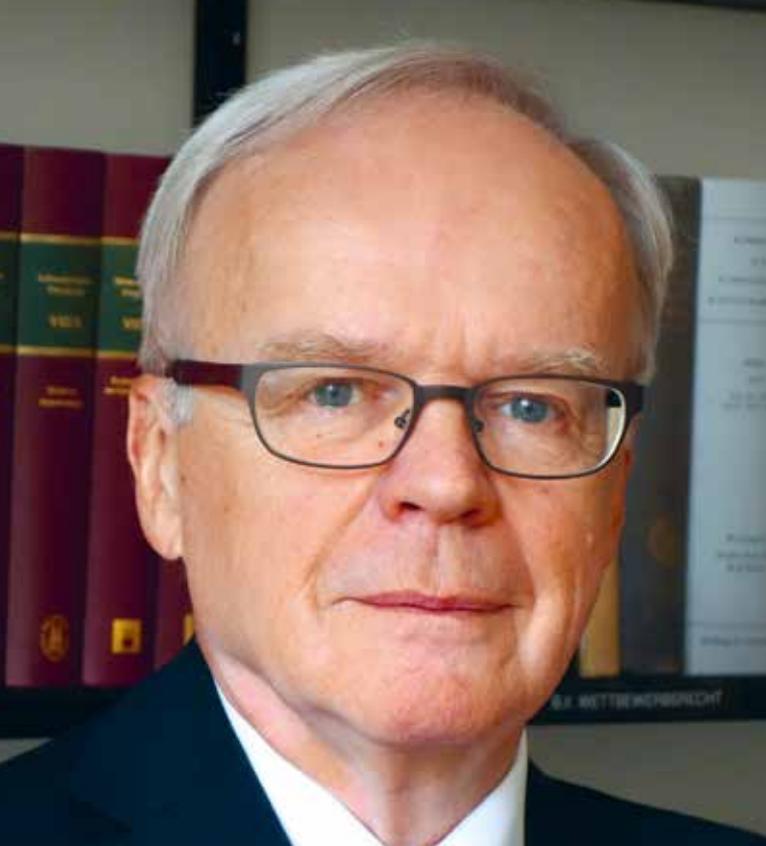
**+ Creditreform  
Egeli Basel AG**  
Münchensteinerstrasse 127  
CH-4002 Basel  
Tel. +41 (0)61 337 90 40  
Fax +41 (0)61 337 90 45  
[info@basel.creditreform.ch](mailto:info@basel.creditreform.ch)

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

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



**Creditreform**  
GEMEINSAM GEGEN VERLUSTE.



SCHWERPUNKTTHEMA:

# MIETRECHT

16. – 18. OKTOBER 2016 | PONTRESINA



**JETZT ONLINE ANMELDEN:  
[WWW.SWISS-REALESTATE-CAMPUS.CH](http://WWW.SWISS-REALESTATE-CAMPUS.CH)**



# Seminare und Tagungen der SVIT Swiss Real Estate School



**SEMINARREIHE**  
**KURSZYKLUS FÜR**  
**BEWIRTSCHAFTUNGSPROFIS**  
**JULI – 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**

- 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 Referenzen 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

**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**  
Juli bis Oktober 2016

Anmeldeformular



Seminare und Tagungen

SVIT-Mitglied  Ja  Nein

Frau  Herr Vorname / Name

Firma

Strasse

PLZ / Ort

E-Mail

Telefon  Unterschrift

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

# Sachbearbeiterkurse und Branchenkunde KV der SVIT-Mitgliederorganisationen

## DIE SACHBEARBEITERKURSE – ANGEPASST AN ARBEITS- UND BILDUNGSMARKT

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

### ☉ SACHBEARBEITERKURSE

#### SACHBEARBEITER/IN IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG SVIT

**SVIT Bern**  
07.09.2016 – 20.09.2017  
Mittwoch, 16.15 – 20.00 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Bern

#### BEWIRTSCHAFTUNGSASSISTENT/IN FÜR MIETLIEGENSCHAFTEN SVIT

**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 Zentralschweiz**  
22.08.2016 – 14.11.2016  
Montag und Mittwoch  
19.00 – 21.30 Uhr  
HMZ Academy, Baar

**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

#### VERMARKTUNGSASSISTENT/IN SVIT

**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**  
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

#### BEWIRTSCHAFTUNGSASSISTENT/IN STOCKWERKEIGENTUM SVIT

**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

**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 Zentralschweiz**  
Modul 1: 22.08.16 - 14.09.16  
Modul 2: 19.09.16 - 02.11.16  
Montag und Mittwoch,  
19.00 – 21.30 Uhr  
HMZ Academy, Baar

**SVIT Zürich**  
Modul 1: 20.09.2016 – 29.11.2016  
Dienstag, 18.00 – 20.45 Uhr

#### IMMOBILIENBEWERTUNGSASSISTENT/IN SVIT

**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

#### SPÉCIALISTE EN COMPTABILITÉ IMMOBILIÈRE

**SVIT Swiss Real Estate School SA**  
26.08.2016 – 09.12.2016  
Examen: 16.12.2016  
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

- Bewirtschaftungsassistenten für Mietliegenschaften
- Bewirtschaftungsassistenten für Stockwerkeigentum
- Liegenschaftsbuchhaltungsassistenten
- Vermarktungsassistenten
- Immobilienbewertungsassistenten

#### LEHRGANG BUCHHALTUNGS-SPEZIALIST SVIT

#### LEHRGÄNGE FACHAUSWEISE

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

#### LEHRGANG IMMOBILIENTREUHAND

#### MASTER OF ADVANCED STUDIES IN REAL ESTATE MANAGEMENT

Jährlicher Beginn im Herbst an der Hochschule für Wirtschaft Zürich ([www.fh-hwz.ch](http://www.fh-hwz.ch))

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

#### Für die Romandie

(Lehrgänge in französischer Sprache)  
SVIT Swiss Real Estate School SA  
Avenue Mon-Repos 14, 1005 Lausanne  
T 021 331 20 90  
karin.joergensen@svit-school.ch  
(Prüfungen in französischer Sprache)  
CSEEI 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  
6830 Chiasso  
T 091 921 10 73, svit-ticino@svit.ch

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

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

#### REGION AARGAU

Zuständig für Interessenten aus  
dem Kanton AG sowie angrenzende  
Fachschul- und Prüfungsregionen:  
SVIT-Ausbildungsregion Aargau  
SVIT Aargau, Fabienne 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 Lehrgangslösungen: 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 Lehrgangslösungen/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 KAUF- MÄNNISCHE GRUNDBILDUNG TREUHAND/IMMOBILIEN

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

#### BRANCHENKUNDE TREUHAND- UND IMMOBILIENTREUHAND FÜR KV-LERNENDE

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



digital  
real  
estate  
by pom+

www.digitalrealestate.ch



W&W Immo Informatik AG ist das führende Unternehmen mit zwei innovativen Software-Produkten und umfassenden Dienstleistungen für die Immobilienwirtschaft. Seit 35 Jahren engagieren wir uns motiviert und erfolgreich für unsere Kunden. Aufgrund interner Neuorganisation und Erweiterung unseres Supportbereiches suchen wir per sofort oder nach Vereinbarung eine/n

### Teamleiter/in (80-100%) Softwaresupport ImmoTop

Als Führungspersönlichkeit mit hoher Sozial- und Fachkompetenz leiten Sie eigenverantwortlich das aus 9 Mitarbeitenden bestehende Supportteam ImmoTop. Sie sind zuständig für die Einsatzplanung Ihrer Mitarbeitenden an der Hotline, im Kurswesen und bei Kundenterminen. Als fachkompetente Person unterstützen Sie Ihre Mitarbeitenden bei der Lösung schwieriger Fälle. Mit Ihrem Organisationsgeschick stellen Sie den täglichen Supportbetrieb und die rasche Erledigung aller Supportanfragen sicher. Mit Ihrer Sorgfalt und Ihrem betriebswirtschaftlichen Know-how führen sie das Controlling der Kundenprojekte in Ihrem Bereich. Sie erwartet eine herausfordernde Kombination von Fach- und Führungsaufgaben an der Schnittstelle zwischen Immobilienwirtschaft, IT-Support und Schulungswesen.

Sie sind bzw. verfügen über

- fundierte Berufs- und Führungserfahrung,
- mindestens KV-Abschluss, mögl. mit BMS, oder höherwertig,
- FA Immobilienbewirtschaftung u/o Dipl. Immobilienreuhänder/in,
- sicherer Umgang mit unserem Software-Produkt ImmoTop,
- integere Persönlichkeit mit positivem Menschenbild.

Wir bieten Ihnen

- einen abwechslungsreichen, verantwortungsvollen Job,
- ein den Mitarbeitenden wertschätzendes Arbeitsumfeld,
- ein angemessenes Salär und gute Sozialleistungen,
- die finanzielle Förderung Ihrer Weiterbildung,
- eine garantierte 40 Stunden-Woche.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen. Bitte richten Sie diese an: [bewerbung@wwimmo.ch](mailto:bewerbung@wwimmo.ch)

**W&W IMMO INFORMATIK AG**  
Obfelderstrasse 39, 8910 Affoltern a. A.  
Tel. 044 / 762 23 23  
[www.wwimmo.ch](http://www.wwimmo.ch)

## Geschäftsleiter/-in Immobilien 80 – 100%



Im → Quervergleich  
→ am Markt

**Klein und fein – persönlich und erfolgreich. In diesem attraktiven Unternehmen können Sie Ihr Flair für Immobilien entfalten, ein motiviertes Team führen und aktiv die Zukunft mitgestalten.**

Unsere Auftraggeberin ist ein renommiertes Immobilienunternehmen im Grossraum Baden, das seit über 40 Jahren erfolgreich am Markt tätig ist. Zum Portfolio zählen verschiedene eigene Wohnliegenschaften – vorwiegend im Einzugsgebiet des Unternehmens und mit einem persönlichen Bezug zur Mieterschaft. Im Zuge einer Nachfolgeregelung sind wir nun beauftragt, eine zuverlässige und engagierte Persönlichkeit als

### Geschäftsleiter/-in

zu finden. Neben der operativen Leitung sind Sie für die werterhaltende Bewirtschaftung und den baulichen Unterhalt der Liegenschaften verantwortlich. Sie führen ein kleines und eingespieltes Team von Fachpersonen, das Sie bei der Organisation von Renovations- und Reparaturarbeiten sowie bei Mieterwechseln oder beim Kontakt mit Handwerkern unterstützt. Sie verstehen sich als umsichtige Ansprechperson, die den Austausch mit verschiedenen internen und externen Bezugsgruppen schätzt. Sie bringen Ihre Fachkenntnisse proaktiv in das Unternehmen und in die Optimierung von Prozessen ein – ebenso in die strategische Ausrichtung.

Wir wenden uns an eine Person mit einer kaufmännischen Grundausbildung und einem Abschluss als Immobilienbewirtschaftler/-in mit mehrjäh-

riger Berufserfahrung. Sie kennen sich im Mietrecht aus und haben sich idealerweise branchenspezifisch weitergebildet. Glaubwürdigkeit, situative Handlungskompetenz und Flexibilität zeichnen Sie aus – ebenso Ihre offene, klare und gepflegte Ausdrucksweise, mit der Sie auf Augenhöhe mit Ihrem Gegenüber kommunizieren. Ihre Auffassungsgabe ist schnell, Ihre Entscheidungsfreudigkeit treffsicher und Sie packen unkompliziert an. Mit Ihrem Blick fürs Wesentliche setzen Sie die richtigen Prioritäten und treten sowohl bestimmt wie gewinnend auf.

Möchten Sie mehr über diese Herausforderung mit interessanten Zukunftsperspektiven und attraktiven Anstellungsbedingungen erfahren? Dann erwarten wir mit Freude Ihre vollständigen elektronischen Bewerbungsunterlagen (als PDF-Datei) mit Foto.

Kontakt: Tobias Lienert  
Markus Theiler

**JÖRG LIENERT AG ZÜRICH**  
Limmatquai 78, Postfach  
CH-8022 Zürich  
Telefon 043 499 40 00  
[zuerich@joerg-lienert.ch](mailto:zuerich@joerg-lienert.ch)  
[www.joerg-lienert.ch](http://www.joerg-lienert.ch)

**JÖRG LIENERT**  
SELEKTION VON FACH-  
UND FÜHRUNGSKRÄFTEN

Luzern, Zug,  
Zürich, Basel, Bern



# ZugEstates

Die an der SIX Swiss Exchange kotierte Zug Estates Gruppe konzipiert, entwickelt, vermarktet und bewirtschaftet Liegenschaften in der Region Zug. Dabei konzentrieren wir uns auf zentral gelegene Areale, welche die Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten sowie eine nachhaltige Entwicklung ermöglichen. Besuchen Sie uns auf [www.zugestates.ch](http://www.zugestates.ch)

Zur Ergänzung des Finance-Teams der Zug Estates AG suchen wir per 1. August 2016 oder nach Vereinbarung eine kompetente und vertrauenswürdige Persönlichkeit als



## Teamleiter/in Immobilien- buchhaltung (100%)

### Zu Ihren Hauptaufgaben zählen:

- Führen diverser Liegenschaftsbuchhaltungen
- Sollstellungsprozess, inkl. Mahnwesen
- Erstellung von monatlichen Abschlüssen
- Erstellung von komplexen Heiz- und Nebenkostenabrechnung
- Erstellen von Stockwerkeigentümerabrechnungen sowie von Miteigentümergeinschaftsabrechnungen
- Erstellung von MWST-Abrechnungen
- Begleitung der externen Revisionsstelle
- Mithilfe bei der Erstellung von Reports für interne und externe Empfänger
- Unterstützung bei der Betreuung von Lernenden
- Fachliche Führung eines Mitarbeitenden

### Sie bringen folgende Voraussetzungen mit:

- Kaufmännische Grundausbildung, idealerweise mit Weiterbildung zum Sachbearbeiter/in Rechnungswesen
- Mehrere Jahre Berufserfahrung im Immobilien- oder Treuhandbereich
- Bilanzsicherheit (Obligationenrecht)
- Sehr gute EDV-Kenntnisse (Rimo R4, Microsoft Office), exakte Arbeitsweise und Freude am Umgang mit Daten
- Belastbare Persönlichkeit mit hoher Sozialkompetenz
- Analytische und rasche Auffassungsgabe
- Stilsichere Kommunikation in Deutsch (schriftlich/mündlich)

Wir bieten ein breites und vielseitiges Aufgabenfeld mit Entwicklungsperspektiven in einem leistungsstarken und engagierten Team in einem dynamischen Umfeld.

Frau Kerstin Arnold erwartet Ihre Bewerbung an [humanresources@zugestates.ch](mailto:humanresources@zugestates.ch). Wir freuen uns auf Sie.



## **Eine interessante, anspruchsvolle und selbständige Aufgabe im Immobilienbereich wartet auf Sie!**

Unsere Firma ist ein mittelgrosses Unternehmen, welches seit über 30 Jahren erfolgreich im Immobilien-Treuhand-Bereich in der Region Ostschweiz tätig ist. Zur Verstärkung unseres Teams am Hauptsitz in Wil suchen wir eine/n

## **Immobilienbewirtschafter/in Schwerpunkt Stockwerkeigentum**

Diese anspruchsvolle Aufgabe erfordert eine belastbare, flexible und mitdenkende Person, vorzugsweise mit einer abgeschlossenen kaufmännischen Ausbildung und einigen Jahren Berufserfahrung im Immobilienbereich, insbesondere aber im Bereich Bewirtschaftung Stockwerkeigentum.

Eine zuverlässige und selbständige Arbeitsweise, angenehme Umgangsformen im Kontakt mit Stockwerkeigentümern, Behörden und Handwerkern sowie die Fähigkeit rasch und genau auch in einem bewegten Umfeld zu arbeiten, sind Voraussetzungen für diese wichtige Aufgabe. Zudem sind Sie für die Durchführung der jährlichen Stockwerkeigentümersammlungen verantwortlich und in diesem Zusammenhang bereit, auch ausserhalb der üblichen Bürozeiten zu arbeiten.

Wenn Sie sich angesprochen fühlen und an einer langfristigen Anstellung interessiert sind, erwarten wir gerne Ihre schriftlichen Bewerbungsunterlagen. Wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Ihr Ansprechpartner ist Benno Zoller  
(Tel. 071 929 50 50 / [benno.zoller@zollerpartner.ch](mailto:benno.zoller@zollerpartner.ch))

# Stabübergabe des Präsidenten

Christian Fross scheidet nach acht Jahren statutarisch bedingt aus dem Amt und übergibt das Präsidium des SVIT Graubünden an Flavia Brechbühl. An der Generalversammlung von Mitte Mai in Jenins schlossen die Mitglieder ein erfolgreiches Verbandsjahr ab.



Der scheidende Präsident Christian Fross (oben links und Mitte) übergibt seiner Nachfolgerin Flavia Brechbühl ein geordnetes Haus. Oben rechts: SVIT-Vizepräsident Andreas Ingold. Die Mitglieder legten das Vereinsjahr 2015 beim Krimi-Dinner ad acta (Bilder unten).

**IVO CATHOMEN** ●.....  
**ENDE EINES KAPITELS.** Christian Fross' Blick zurück fällt positiv aus: Der Präsident des SVIT Graubünden beschloss am 19. Mai an der Generalversammlung in Jenins nebst dem Verbandsjahr 2015 auch das Kapitel seiner acht Jahre dauernden Amtszeit. Wegen der statutarischen Beschränkung stand er für die Wiederwahl nicht zur Verfügung. In seiner Präsidentschaft verzeichnete der Bündner SVIT-Ableger einen Zuwachs der Mitgliederzahl um 10%. Finanziell steht der SVIT Graubünden auf stabilen Beinen, auch dank der Bildung. So konnte 2015 nebst den etablierten Sachbearbeiterkursen auch erstmals in Chur ein Lehrgang zum Fachausweis Bewirtschaftung angeboten werden. Die 17 Teilnehmer schätzten unter anderem das Angebot in der Region. Der Lehrgang soll alle zwei Jahre auf dem Programm ste-

hen. Christian Fross verband die Gratulation an alle Absolventen mit dem Dank an die Organisation und Referenten. In seine Präsidentschaft fiel auch die Organisation und Durchführung des SVIT Plenum 2014 in Bad Ragaz, aber auch die Volksabstimmung über die Zweitwohnungsinitiative, die im Tourismuskanton zu besonderen Verwerfungen führte und noch führen wird. Fross konstatierte, dass mit dem Inkrafttreten des Zweitwohnungsgesetzes am 1. Januar 2016 immerhin die Verunsicherung über die weitere Entwicklung gewichen sei. Ausgewiesene Immobilienfachleute könnten der Zukunft trotz – oder gerade wegen – den aktuellen Herausforderungen mit Zuversicht entgegensehen.

**UNUMSTRITTENE WAHLEN.** Als Nachfolgerin präsentierte der Vorstand Flavia Brechbühl. Die Bewirtschafterin ist seit sieben

Jahren in der Churer Niederlassung von Wincasa tätig. 2014 hat sie die Ausbildung zur Immobilienreuhänderin erfolgreich abgeschlossen. Die gebürtige Bernerin wurde vom Plenum einstimmig gewählt. Sie kann bei der Vorstandsarbeit auf die Unterstützung von Hans-Jörg Berger, Sekretariat und Kassier, und Beisitzer Urs Bargetzi zählen, die beide wiedergewählt wurden. Nebst Christian Fross stellte sich aus dem Vorstand Patrick Seiler nach sieben Jahren nicht mehr für eine Wiederwahl zur Verfügung. An seine Stelle zieht Remo Fetz, Geschäftsführer und Mitinhaber der Montana Liegenschaften, Chur, ins Gremium ein. Revisor Paul Cathomen wurde ebenfalls in seinem Amt bestätigt.

Einstimmigkeit herrschte auch bei allen übrigen Geschäften der Versammlung. Der Jahresabschluss fiel wegen mehrheitlich tieferen Ausgaben und

höheren Einnahmen, aber namentlich wegen des nicht budgetierten Ertrags aus der Ausbildung zum Fachausweis Bewirtschaftung deutlich besser aus. Unter dem Strich blieben rund 13 200 CHF Gewinn. Für das vorsichtig budgetierte Verbandsjahr 2016 sieht der Vorstand eine schwarze Null vor. Die Mitgliederorganisation verfügt über eigene Mittel von 129 000 CHF.

Die Gruss- und Dankesworte an die beiden scheidenden Vorstandsmitglieder überbrachte Andreas Ingold, Vizepräsident und künftiger Präsident des SVIT Schweiz. Es unterstrich die vielfältigen Leistungen des Verbandes für seine Mitglieder, angefangen bei der Bildung, dem politischen Lobbying bis hin zu den Events, die nebst dem Campus und dem Forum im Jahr 2017 auch das SVIT Plenum ins Bündnerland bringen. ●

# Nicht ganz einfach

Die Schätzungsexpertenkammer SEK/SVIT hat für den Seminarworkshop «Bewertung von Einfamilienhäusern» eine Liegenschaft vier verschiedenen Referenten zur Bewertung abgegeben. Daraus ist ein diskussionsreicher Anlass entstanden.



Neben Fachwissen bot das Seminar Gelegenheit zu Fragen und Diskussionen – während und zwischen den Referaten.

**CORINA ROELEVELN-MEISTER\* •** **GROSSES INTERESSE.** Der bis auf den letzten Platz gefüllte Seminarraum in der Fachhochschule Nordwestschweiz in Olten zeigte zwei Dinge auf: Zum einen bewährte sich der Seminarort am Verkehrsknotenpunkt Olten, zum anderen stiess das Thema «Bewertung von Einfamilienhäusern» auf grosses Interesse. 30 Teilnehmer hatten sich bei Marco Piccoli, Mitglied des Vorstands der Schweizerischen Schätzungsexpertenkammer SEK/SVIT, für den Seminarworkshop angemeldet. Auf den ersten Blick mochte das Thema der halbtägigen Weiterbildung simpel erscheinen, die angeregten Diskussionen während des Nachmittags zeigten jedoch auf, wie spannungsgeladen die Bewertung von Einfamilienhäusern sein kann.

**EINE LIEGENSCHAFT...** Daniel Lehmann, SEK/SVIT-Mitglied, stellte als Einstieg in den Nachmittag das den Referen-

ten zur Bewertung vorgelegte Einfamilienhaus vor. Das von ihm gewählte Objekt steht an peripherer Lage in der Stadt Bern. Allein schon dieser Umstand verspricht laut Lehmann Spannung: politisch zum heterogenen Stadtkreis vier gehö-

## » Vergangene bezahlte Preise haben auf den heutigen Wert keinen Einfluss.«

HEINZ LANZ

rend, liegt das Objekt an der Grenze zum eher sozial schwachen Ostermündigen. Eine Besonderheit bildet das strenge Parkplatzregime, das in dieser Gegend herrscht und die Preise von Parkplätzen und Garagen laut Daniel Lehmann in die Höhe treibt. Die Nähe zum Wankdorf-Stadion und die damit verbundene Vielzahl an Gratisparkierern in den umlie-

genden Quartieren hat die Behörden dazu veranlasst, die Parkdauer während der ganzen Woche auf eine Stunde zu begrenzen. Anwohner können eine sogenannte Anwohnerparkkarte für unlimitiertes Parkieren kaufen, Besucher

Tageskarten für vier oder 24 Stunden.

**...VIER BEWERTUNGEN.** Um aus dem einfach erscheinenden Thema ein spannendes Seminar zu gestalten, haben die Organisatoren vier Referenten dazu eingeladen, dieselbe Liegenschaft zu bewerten. Die unterschiedlichen Bewertungsmethoden führten nicht nur zu

Abweichungen bei den Bewertungsergebnissen, sondern auch zu kontroversen Diskussionen. So waren sich auch die ersten beiden Referenten – Daniel Lehmann und Heinz Lanz, Mitglied SIV und SEK/SVIT – nicht in allen Punkten einig.

**VIEL DISKUSSIONSSTOFF.** Daniel Lehmann präsentierte seine Bewertung der Liegenschaft nach der Sachwertmethode (nach Kaspar Fierz). Sie sei aus seiner Sicht generell am besten für die Schätzung von Einfamilienhäusern geeignet und dränge sich im vorliegenden Beispiel auch aus anderen Gründen auf. Allerdings empfahl Daniel Lehmann ein zweites Verfahren zur Plausibilisierung, in diesem Fall die Ertragswert- bzw. Barwertmethode. Heinz Lanz hingegen hatte für seine Bewertung direkt die Ertragswertmethode beigezogen und legte die Gründe dafür dar. Nach beiden Referaten zeigten sich die Semi-



narteilnehmer sehr aktiv und kritisch. Beide Präsentationen lösten bei den Teilnehmern kontroverse Diskussionen und interessante Fragen aus. Idealerweise bot der Fahrplan des Seminars genügend Raum dafür.

**DATENBANKGESTÜTZTE MODELLE.** Der zweite Teil des Seminars widmete sich den hedonischen Modellen. Ein Anbieter davon ist IAZI, dessen Vertreter Roman Ballmer, Head of Hedonic Products und Mitglied der Geschäftsleitung, einen Einblick in Daten, Methodik und Logik statistischer Modelle gab. IAZI erfasst mittlerweile rund 60% sämtlicher Markttransaktionen. Von jedem Transaktionsobjekt können rund 70 Eigenschaften erfasst werden, 50 davon betreffen allein die Lage. Die Erfassung des Objekts im Online-Bewertungstool von IAZI während des Seminars hat zu einem überraschenden Ergebnis geführt.

**KEINE BEWERTUNG OHNE BESICHTIGUNG.** Wie würde wohl die vierte Bewertung ausfallen? Manuel Lehner, Partner der Fahrländer Partner AG (FPRE), betreut die Bewertungsapplikation IMBAS. Durch das Anbieten verschiedener Bewertungsmodelle soll eine möglichst gute Eingrenzung des Marktwerts einer Liegenschaft erreicht werden. Als «Schnellbewertung» oder differenziert auf verschiedene Aspekte eingehend, können dank den Modellen von FPRE unterschiedlich tiefgehende Analysen getätigt werden. Manuel Lehner zeigte die hedonische Bewertung anhand des Fallbeispiels. Grundinformationen, Zustand und Ausbau des zu schätzenden Objekts lassen sich anhand der vorliegenden Daten erfassen. Eine definitive Einschätzung des Objekts und die Beurteilung der Mikrolage liess laut Manuel Lehner allerdings erst eine Besichtigung vor Ort zu.

**FÜR LAIEN UNGEEIGNET.** Mithilfe der Tools von FPRE hat Manuel Lehner nebst der IST-Analyse auch noch eine Realwert- und eine Neubaubewertung minus Renovationsbedarf vorgenommen. Sämtliche Berechnungen haben erstaunliche Unterschiede in den erhaltenen Werten ergeben. Interessant sind auch die Vergleiche mit tatsächlich stattgefundenen Transaktionen. Manuel Lehner betonte, dass hedonische Modelle durch den Fachmann bedient werden sollten, um eine Plausibilisierung der erhaltenen Werte zu ermöglichen.

**FAZIT.** Vier verschiedene Referenten haben das gleiche Objekt mit unterschiedlichen Methoden bewertet. Je nach Wahl der Berechnungsgrundlagen und abhängig von der Einschätzung des Objekts sind unterschiedliche Bewertungsergebnisse entstanden. Sie verdeutlichen, dass Bewertungen von Einfamilienhäusern durch-

aus komplex sein können. Die SEK/SVIT bietet interessierten Mitgliedern der SEK/SVIT oder anderer Fachverbände am 31. August 2016 nochmals die Möglichkeit, ihr Fachwissen in diesem Bereich durch den Besuch dieses Seminars zu vertiefen. Das Feedback der Teilnehmer des ersten Anlasses zeigt, dass es sich lohnt. ●

#### NÄCHSTER TERMIN

Seminarworkshop «Bewertung von Einfamilienhäusern»  
Datum/Zeit: Mittwoch, 31. August 2016  
13.15 bis 17.00 Uhr

Ort: Fachhochschule Nordwestschweiz, Olten

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/](http://www.svit.ch/)  
sek.piccoli@hic-basel.ch



#### \*CORINA ROELEVEN-MEISTER

Die Autorin ist freie Mitarbeiterin der Zeitschrift Immobilien.

## Portfolio Management

- Führen und Optimieren bestehender Portfolios
- Umsetzung der Eigentümerstrategie
- Investitionen / Desinvestitionen
- Budgetierung, 10-Jahresinvestitionspläne

## Bauherrentreuhand

- Neubauten / Umbauten / Sanierungen
- Bauherrenvertretung von der strategischen Planung bis zur Bewirtschaftung
- Zustand- und Potenzialanalysen
- Projektcontrolling- Überwachung der Leistung, Kosten, Termine und Qualität



## FM-Services

- Areal Management
- Hauswartung
- Elektrowerkstatt
- Objektunterhalt

## Bewirtschaftung / Vermarktung

- Mietvertrags- und Mieterdatenverwaltung
- Zustandsberichte für Budgetplanungen
- Erstellen eines Vermarktungskonzeptes
- Erstvermietung / Wiedervermietung

# Diner im Verkehrshaus

Anlässlich der 79. Generalversammlung des SVIT Zentralschweiz begrüßte der Präsident Christian Marbet in Luzern die zahlreichen Mitglieder und Behördenvertreter im Verkehrshaus Luzern.



Bild links: Regierungsrat Paul Winiker, SVIT-Präsident Christian Marbet und Heimleiterin Judith Haas, Geschäftsleiterin Kinderheim Titlisblick.  
Bild rechts: Für die Generalversammlung wurde das Hans Erni-Museum im Verkehrshaus Luzern festlich geschmückt.

**ROLAND KILCHMANN\*** • .....  
**ZWEI NEUE VORSTANDSMITGLIEDER.** Der SVIT Zentralschweiz ist bekannt dafür, seine Generalversammlungen an unkonventionellen Orten durchzuführen. Im Hans Erni-Museum im

neu für den Bereich Kommunikation zuständig sein und ersetzt dabei Andreas Baumann, der eine neue berufliche Herausforderung angenommen hat. Der andere frisch Gewählte ist Andreas Leu. Er bekleidet

## » Wer nicht politisiert, mit dem wird politisiert.«

JOSEF LEU, CVP-NATIONALRAT

Verkehrshaus in Luzern wurde den Mitgliedern Ende Mai aber auch inhaltlich einiges geboten: Die Versammlung wählte zwei neue Kräfte in den Vorstand. Roland Kilchmann wird

das neue geschaffene Ressort Politik und wird sich in Zukunft für verbesserte Rahmenbedingungen im Sinne des Verbandes einsetzen. «Wer nicht politisiert, mit dem wird politisiert», sagte der Sohn des ehemaligen CVP-Nationalrats Josef Leu nach seiner Wahl. Die bisherigen Vorstandsmitglie-

der Marc Furrer, Stefan Felber, Barbara Binggeli sowie Präsident Christian Marbet wurden für eine Amtsdauer von zwei Jahren wiedergewählt.

**SPENDE FÜR KINDERHEIM.** In Sachen Bildung setzt der SVIT Zentralschweiz einen Meilenstein: Ab Januar 2017 werden am Kasernenplatz 1 in Luzern sämtliche Immobilienlehrgänge angeboten, neu zusätzlich auch der Lehrgang Immobilientreuhand. Ausserdem wird am gleichen Standort eine neue Geschäftsstelle eröffnet. Die Grussworte aus dem nationalen Verband überbrachte Peter Krummehner. Er gratulierte der Sektion Zentralschweiz zu ihrem Entscheid, eine Geschäftsstelle aufzubauen, was mit Si-

cherheit zu einer besseren Wahrnehmung des Verbandes beitragen werde. Der Luzerner Regierungsrat Paul Winiker dankte dem Verband ausserdem für seine aktive Mithilfe bei der Ansiedlung neuer Firmen, «damit ist er ein Motor unserer Wirtschaft!». Übrigens: Seit vielen Jahren unterstützt der SVIT Zentralschweiz wohlthätige Institutionen. Der Scheck in der Höhe von 1000 CHF ging diesmal an das Kinderheim Titlisblick in Luzern. •



\***ROLAND KILCHMANN**  
Der Autor ist Leiter Real Estate Management bei der Livit Luzern.

## «Eingebildet? Ausgebildet!»

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

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

# ImmoNext – software for real-estate



► **ImmoNext ist eine vollumfängliche und von Grund auf mit Microsoft Dynamics NAV neu entwickelte, modular aufgebaute Gesamtlösung für die Immobilienbranche. Die prozessorientierte Standardsoftware bietet Ihnen einen immensen und individuell erweiterbaren Funktionsumfang. ImmoNext versteht sich auf den flexiblen Einsatz in verschiedenen Umgebungen.**

ImmoNext ist technisch und applikatorisch durchdacht. Es richtet sich nach betrieblichen Abläufen und bildet die Realität transparent ab. Herzstück ist die umfassende und abschliessende Bewirtschaftungslösung, basierend auf einem zentralen Vertragswesen (wobei der Tag die kleinste Abrechnungseinheit darstellt). Sämtliche Buchungen sind auf Wunsch über Jahre hinweg per Mausclick detailgetreu verfügbar.

Kompetenzen und Verantwortlichkeiten, wie Sie sie in Ihrem Betrieb führen, können von ImmoNext übernommen werden. Elektronische Visa zu Buchungsvorfällen, auf Wunsch betragsabhängig, sind Standard. Eingaben werden selbstverständlich auf

Plausibilität geprüft und, wo zweckmässig, mit bestehenden Daten verglichen. Ein optimaler Workflow ist garantiert. Als technische Plattform können verschieden Systeme und Umgebungen zum Einsatz gelangen. Anwender- und kundenseitig stehen mehrere Sprachversionen zur Verfügung. ImmoNext ist 100% revisionsfähig. Dank dem hohen Detaillierungsgrad, pro Mandant frei definierbar, kann jede Bewegung vollständig und eindeutig verfolgt und ursächlich nachgewiesen werden. Der inneren Komplexität steht eine intuitive, bewusst anwenderfreundliche und verständliche Bedienung entgegen.

Dank einer offenen System- und Softwarearchitektur, ist die Anbindung externer Softwarepakete benutzerfreundlich und modern garantiert. Das Schnittstellen-Vorsystem bindet dabei



Daten Dritter konsistent und ebenfalls revisionstauglich in die Gesamtlösung ein.

ImmoNext ist ein modulares System welches auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt wird, und beinhaltet folgende Hauptmodule:

- Miete
- Wohneigentum
- Genossenschaften
- Pacht
- Baurecht
- Unterhalt
- Instandhaltung
- Rechnungswesen
- Anlagebuchhaltung

**Entdecken Sie Ihre Möglichkeiten mit ImmoNEXT**

ImmoNEXT verschafft Ihnen in Echtzeit einen genauen Überblick über Ihr gesamtes Unternehmen. So können Sie schneller fundierte Entscheidungen treffen. Entdecken Sie, wie Sie mittels Microsoft Dynamics NAV und ImmoNEXT das Wachstum Ihres Unternehmens schnell und effizient steigern und zuverlässige Daten als Entscheidungsgrundlage nutzen können.

**SCHNELLER UND EINFACHER EINSTIEG.** Verringern Sie den Schulungsaufwand dank der vertrauten und rollenspezifischen Benutzeroberfläche.

**MOBILES ARBEITEN.** Bleiben Sie auch unterwegs stets vernetzt und produktiv.

**WENIGER RISIKEN.** Setzen Sie auf eine flexible, bewährte Microsoft-Plattform, die sich nahtlos in Ihre IT-Umgebung einfügt.

**EFFIZIENTES WACHSTUM.** Senken Sie Ihre IT-Kosten und sorgen Sie für eine einfache Skalierung nach Wunsch auch in der Cloud.

Wir unterstützen Sie gerne. Nutzen Sie unsere Kompetenz, unser Engagement und unser Branchen Know-how auch für Ihren Projekterfolg.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

bmc consulting AG  
Mitteldorfstrasse 22,  
5442 Fislisbach  
+41 56 470 95 95  
info@bmcconsulting.ch  
www.bmcconsulting.ch

## DESAX AG neu in Bern

► **Das Ostschweizer Familienunternehmen hat vor kurzem eine Filiale in der Stadt Bern eröffnet. Von den Mitarbeitern dieser Niederlassung werden Aufträge im Schweizer Mittelland ausgeführt.**

Bereits bisher war die Firma, die vor über 30 Jahren in Gommiswald gegründet worden ist, im Raum Bern sehr aktiv. So wurden ursprünglich unter anderem die roten Aufgänge des Berner Bahnhofplatzes oder das Bernische Historische Museum von DESAX geschützt.

Das Unternehmen hat sich auf Graffiti-, Betonschutz, Sichtbetongestaltungen und ästhetische Sichtbetonkosmetik spezialisiert und gilt als die führende Schweizer Firma in diesen Bereichen. So gehören unter anderem das Centre Balexert Genf, das SIA-Gebäude Zürich, das Tinguely Museum Basel oder das Kunstmuseum Liechtenstein zu den Referenzobjekten.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

DESAX AG, Gommiswald  
Bern und Crissier  
info@desax.ch, www.desax.ch



Bernisches Historisches Museum

# Handlauf im Freien auch für wenige Stufen

► **Für die Folgen eines Treppensturzes muss oft tief ins Portemonnaie gegriffen werden; mit Handläufen von Flexo lässt sich das vermeiden.**

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 0.30m 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.

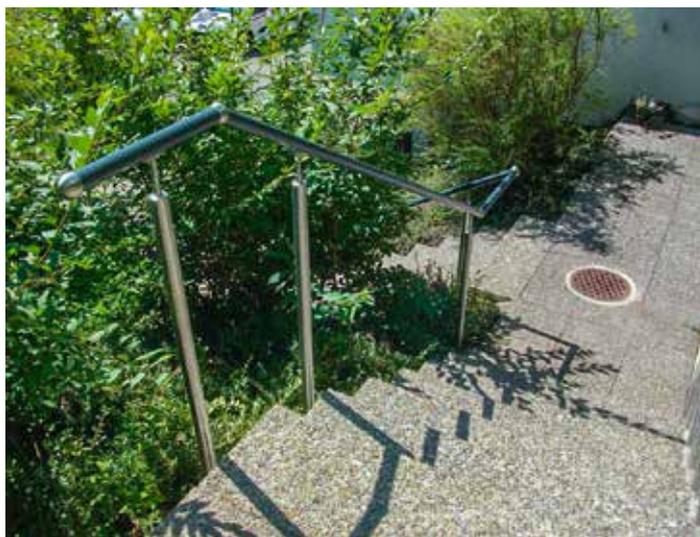
**RECHTLICHE ASPEKTE.** Auch wenn Normen keine Gesetze sind, sind diese in fast allen Kantonen und Städten in kantonalen oder kommunalen Bauordnungen mit aufgenommen, und gelten auch für das private Haus. Nach einem allgemein im Recht geltenden Grundsatz ist man verpflichtet, die zur Vermeidung eines Schadens notwendigen und zumutbaren Vorsichtsmassnahmen zu treffen (Art.41 Obligationenrecht). Wird durch einen fehlenden Handlauf oder eine fehlerhafte Herstellung eines Handlaufes ein Schaden verursacht, so haftet der Werkeigentümer gestützt auf Art. 58 OR.

**NICHT WEGEN DEM GESETZ, SONDERN UM DER MENSCHEN WILLEN.** Nicht gesetzliche Vorgaben, sondern der Mensch ist der Massstab. Und wer ältere Menschen beobachtet, die Mutter mit dem Kind, den Unfallverletzten, den

Kleinwüchsigen, den Brillenträger, den Mensch mit Behinderung oder Schlaganfall, versteht auch, warum in Norm und Gesetz Handläufe genau beschrieben sind. Gesetzliche Vorgaben hindern nicht, kreative Gestaltungsräume zu schaffen. 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](http://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  
052 534 41 31,  
[www.flexo-handlauf.ch](http://www.flexo-handlauf.ch)  
Gratis Nummer 0800 04 08 04



Aluminiumhandlauf mit einbetonierten Chromstahlstützen



Innenhandlauf aus Plexiglas.



Aussenhandlauf in Rot mit aufgeschraubten Chromstahlstützen

## Studie bescheinigt Hörmann eine hohe Kundenzufriedenheit

► Die Hörmann KG zählt einer Studie von Focus-Money und Deutschland TEST zufolge im Jahr 2015 zu den 100 beliebtesten Familienunternehmen in Deutschland. In einer repräsentativen Erhebung gaben die befragten Verbraucher an, gute bis sehr gute Erfahrungen mit dem eigentümergeführten Tor- und Türhersteller gemacht zu haben.

Gegenstand des Interesses von Focus-Money waren die individuellen Erfahrungen, die Verbraucher mit führenden Familienunternehmen in Deutschland gemacht haben. Für die Studie wählte die von den Initiatoren beauftragte Kölner Analyse- und Beratungsgesellschaft Service Value GmbH 220 Familienunternehmen aus. Diese mussten zum einen die Kriterien der EU-Kommission an den Begriff «Familienunternehmen» erfüllen und zum anderen einen Mindestjahresumsatz von 35 Mio. Euro erwirtschaften sowie direkten Kontakt zum Endkunden haben.

Ermittelt wurden die 100 besten Familienunternehmen durch Online-Befragungen eines registrierten, bevölkerungsrepräsentativen Personenkreises. Auf einer Skala von 1 bis 5 sollten sie

diejenigen Familienunternehmen bzw. Marken bewerten, mit denen sie konkrete Erfahrungen gemacht haben, wobei für die Beurteilung jedes einzelnen Unternehmens mindestens 300 Bewertungen erforderlich waren. Das Ergebnis der Befragung untermauert den hohen Anspruch von Hörmann an Innovation, Produktqualität und Kundennähe: Europas führender Anbieter von Toren, Türen, Zargen und Antrieben belegt den Platz 52.

Stefan Gamm, Leitung Marketingkommunikation international bei Hörmann, freut sich über das Ergebnis: «Wir richten uns im Verkauf nicht direkt an den Endverbraucher, sondern vertreiben unsere Produkte über den qualifizierten Fachhandel. Meist beschäftigt man sich mit dem Kauf einer Haustür oder eines Garagentores nur einmal im Leben. Es hat uns deshalb umso mehr gefreut, von den Befragten eine hohe Bekanntheit und Zufriedenheit attestiert bekommen zu haben.»

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

Hörmann Schweiz AG  
Nordringstrasse 14  
4702 Oensingen  
info@hoermann.ch  
www.hoermann.ch



Die Marke Hörmann steht weltweit für hochwertige Garagentore, Haustüren, Innentüren und Antriebe. Im Rahmen einer repräsentativen Umfrage wählten die Befragten Hörmann auf Platz 52 der beliebtesten Familienunternehmen in Deutschland. Bild: Hörmann

## 47. Bauen & Modernisieren – 8. bis 11. September 2016 – Messe Zürich Energiewende für Hausbesitzer

► Die 47. Bauen & Modernisieren vom 8. bis 11. September trägt den Slogan «Energiewende für Hausbesitzer». Rund 600 Aussteller zeigen mit neuen Produkten und aktuellem Fachwissen den Weg zum Haus der Zukunft. Den inspirierenden Rahmen um die jährliche Schweizer Baumesse in Zürich legen die Bereiche Bad, Boden, Küche und die Eigenheim-Messe. Weitere Benefits sind die Sonderschauen Bugholzmöbel und Showgarten, Fachvorträge und das Forum Architektur.

Häuser zukunftsfähig bauen heisst die richtigen Weichen stellen. An der Bauen & Modernisieren erleben Hausbesitzer, Architekten und Planer die Trends und Neuheiten 2016. Das Geheimnis einer guten Badzimmerplanung als auch Antworten auf die Frage, ob Sonnenenergienutzung oder Photovoltaik die passenden Energieträger sind, geben kompetente Fachleute

preis. So nutzen Verbände wie die IG Passivhaus, energie-cluster.ch, Holzenergie und Swissolar unter dem Patronat von EnergieSchweiz als auch die drei Programmpartner der Kampagne «starte! jetzt energetisch modernisieren» Baudirektion des Kantons Zürich, Elektrizitätswerke des Kantons Zürich und die Zürcher Kantonalbank ihren Auftritt für Informationsveranstaltungen. Alles in allem wird die Bauen & Modernisieren mit zwei attraktiven Showgärten – Stichwort «A Piece of Heaven» – und den Themen Bugholzmöbel, Digitalisierung, gesund und altersgerecht Bauen einen spannenden Messeherbst einläuten. So erhält man zum Beispiel im Rahmen der Sonderschau «Auf Biegen ohne Brechen» Einblick in die Herstellung der weltbekannten Möbel aus gebogenem Holz von Thonet und Artek.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

www.fachmessen.ch

**Bauen & Modernisieren und Eigenheim-Messe Schweiz**

8. – 11. September 2016, Messe Zürich  
Täglich 10.00 – 18.00 Uhr  
www.bauen-modernisieren.ch



Die Bauen & Modernisieren zeigt den erfolgreichen Weg zum Haus der Zukunft und wie aus Altem Neues entsteht.

## Hoval und Weishaupt im Einkaufszentrum Regensdorf Energetisch ausgereizte Heizzentrale

► **Von Martin Stadelmann**  
**Die Heizzentrale des Einkaufszentrums Regensdorf – Läden, Hotel, Restaurants, Migros-Fitnesspark – war am Ende. Nun wurden die Fernheizungstemperaturen gesenkt, die Wärmetauscher in den Unterstationen angepasst und so die Leistung reduziert. Drei neue Hoval-Warmwasserkessel mit Weishaupt-Gas-Gebläseburnern wurden eingebaut – eine knifflige Übung bei laufendem Betrieb.**

Letztes Jahr zeigte sich, dass die drei 3,5 MW-Hoval-Heisswasserkessel der Heizzentrale im Einkaufszentrum Regensdorf aus dem Jahre 1988 nicht mehr dicht waren. Thomas Weber, Geschäftsführer der Weber AG, Energie- und Haustechnik, Watt, langjähriger Haustechnik-Betreuer des Zentrums, erhielt den Auftrag Ersatz zu planen. Ihm war sofort klar: Um Energie zu sparen, müssen die Fernheizungs-Temperaturen – die Anlage wurde mit 12 bar Druck betrieben – herunter kommen, und damit auch die benötigte Heizleistung. Man musste von Heisswasser zu Warmwasser übergehen – heisst: Verteildruck 6 bar, maximale Vorlauftemperatur 75 – 80 °C, Rücklauf 55 – 60 °C bzw. im Sommer und der Übergangszeit tiefer. Dafür mussten nebst der Heizzentrale auch die Unterstationen angepasst werden – bei den drei Wohnhochhäusern ist dies bereits geschehen; diejenigen der Läden, des Migros-Fitnessparks und des Mövenpick-Hotels werden folgen.

**ERDWÄRME NICHT MÖGLICH.** Als erstes klärte Weber ab, ob für die neue Heizzentrale des Zentrums Grundwasser-Wärme genutzt werden könnte. Dies erwies sich aber als unmöglich, weil die verfügbare Entnahmemenge zu knapp für eine sinnvoll dimensionierte Wärmepumpenanlage war. Zudem wäre die Rückführung des Wassers zu kompliziert gewesen, denn für jahrelange Bewilligungsverfahren fehlte die Zeit. Hier ging es um einen Notfall – wie sehr, zeigte sich erst später...

Als zweite Variante rechnete Weber ein Gasmotor-Blockheizkraftwerk plus zwei Warmwasserkessel. Da er seit vielen Jahren auch die Energieabrechnungen des Zentrums betreut, wusste er: Der vom Blockheizkraftwerk erzeugte Strom wird jederzeit gebraucht.

Diese Variante stiess jedoch bei der Bauherrschaft auf wenig Gegenliebe. Man entschied sich für die dritte, nun realisierte Möglichkeit mit drei Warmwasserkesseln.

**EINZIGARTIGE WARMWASSERKESSEL**  
Für den neu berechneten Spitzenbedarf von 5 MW wählte Weber drei Giga 3-Warmwasserkessel von Hoval, mit nachgeschalteten AF-Thermokondensatoren. AF steht für Alufer; diese Kondensations-Wärmetauscher, welche die Nutzung des Brennerts vom Gas erlauben, sind mit den gleichen Alufer-Wärmetauschern ausgerüstet wie die bewährten Hoval Ultragas-Kessel.

Die Leistung der Kessel wählte Weber so, dass je einer für einen saisonalen Einsatz passt, plus Reserve für den Fall, dass einer der Kessel ausfällt. Die Kessel wurden mit modulierenden Weishaupt Monarch-Gas-Gebläseburnern ausgerüstet – «sehr gute Brenner», kommentiert Weber.

Der Sommer-Kessel leistet 1,5 MW; der Brenner moduliert ab 430 kW. Beim Übergangskessel beträgt die Leistungsbreite 850 kW – 2 MW, und der Monarch-Brenner des Spitzenkessels leistet 900 – 3,15 MW. Die MSR-Steuerung sorgt dafür, dass die Kessel jeweils optimal ausgelastet sind und eine O<sub>2</sub>-Regulierung über den Weishaupt-Feuerungsmanager für optimale Verbrennung. «Wir haben einen Wirkungsgrad von 98 % erreicht!», freut sich Armin Heiniger, von Weishaupt AG, Geroldswil.

Die Giga 3-Warmwasserkessel von Hoval sind einzigartig in ihrer Konstruktion. Diese Dreizug-Naturumlaufkessel arbeiten im Gegenstrom, das heisst:

Der Rücklauf trifft auf die heissesten Abgase. Der Rücklauf-Injektor im Kessel sorgt zudem für eine schnelle Durchmischung des Rücklaufs mit dem Kesselwasser, was Spannungen und Kesselkorrosion vermindert und die Lebensdauer verlängert. Der Vorlauf verlässt den Kessel auf der Gegenseite, also hinten. Die Wendekammer hinten im Giga 3-Kessel ist mit Flossenrohren gekühlt – das hat sonst niemand. Durch den definierten Auftrieb in den Flossenrohren durchmischt sich das Kesselwasser besonders gut. Das vermeidet beim Kleinlastbetrieb kalte Zonen am Kesselboden – eine weitere Massnahme zur Lebensdauer-Verlängerung.

Diese Kesselkonstruktion gestattet der Flamme des Weishaupt-Brenners auch optimalen, ungestörten Ausbrand, was sich in sehr tiefen Stickoxid-Werten niederschlägt: Liegen diese beim Sommer- und dem Spitzenkessel leicht über bzw. knapp unter 70 mg/m<sup>3</sup>, erreicht der am meisten genutzte Übergangskessel Werte von 50 – 55 mg/m<sup>3</sup> je nach jeweiliger Last – das sind sensationelle Werte in diesem Leistungsbereich und ein echter Beitrag zur Schonung der Umwelt.

**SPEZIALITÄTEN: DÄMMUNG UND LICHT-SHOW.** Die Giga 3-Kessel in Regensdorf erhielten auf Verlangen des Energiebeauftragten der Migros noch eine weltweit einzigartige Spezialität: Die Kesselräume wurden zusätzlich nochmals wärmedämmte. Das spart pro Jahr einige zehntausend Kilowattstunden Energie. «So etwas finden Sie weltweit nirgends!» erklärte Kesselspezialist Hans-Ulrich Minder von Hoval AG, Feldmeilen.

Bei so viel Aufwand für eine auch installationsmässige (Sada, Glattbrugg) mustergültige Heizzentrale wollte Weishaupt nicht zurückstehen und spendierte den Brennern ganz spezielle, ebenfalls bisher einzigartige Schall-dämmhauben. Diese sind erstmals mit einem Fenster versehen, durch welches

den Brenner unter der Haube ersichtlich ist. Geht der Brenner in Betrieb, schaltet LED-Licht ein und löscht, wenn der Brenner wieder still steht. Fällt energetisch nicht ins Gewicht, macht aber Freude – denjenigen, die diese «Light-Show» überhaupt zu sehen kriegen.

**DIE EINBRINGUNG – EINE LOGISTISCHE LEISTUNG.** Der Umbau der Heizzentrale begann am 21. September 2015 bei laufendem Betrieb. Einer der Heizkessel deckte den Bedarf aller Abnehmer, während die anderen beiden entsorgt und dann durch eine enge Einbringungsöffnung, weniger Millimeter an der unter Druck stehenden Gasleitung vorbei, nach oben gehievt wurden. Dann wurden sie auf Raupenfahrzeugen – zwecks Druckverteilung, mehr Gewicht war wegen des darunter liegenden Parkhauses nicht gestattet – zur Bushaltestelle gebracht, wo sie auf Lastwagen umgeladen wurden. Zusätzlich kam alle zehn Minuten ein Bus, und unzählige Leute strömten vorbei. Die neuen Kessel wurden auf dieselbe Weise, nur umgekehrt, eingebracht und in der Heizzentrale isoliert. «Das brauchte ausgefeilte Logistik und grosse Aufmerksamkeit – und Glück – es ist nie etwas passiert!» kommentiert Thomas Weber. Wie dringend die Sanierung wirklich war, zeigte sich, als während dieser Arbeiten der dritte, noch heizende Kessel plötzlich viel Wasser von sich gab – eine Spezial-Equipe von Weishaupt konnte den Altersschwachen gerade noch notschweissen. Nachdem die beiden neuen Kessel installiert waren, konnte der dritte auf dieselbe Weise ausgetauscht werden. Ende Oktober 2015 war auch dies geschehen, und die neue Heizzentrale arbeitete perfekt.

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



Das Einkaufszentrum Regensdorf



Die drei Hoval-Warmwasserkessel mit Weishaupt-Monarch-Gebläseburnern in der neuen Heizzentrale

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.**

Sicherheit steht an erster Stelle, wenn es um Strom geht. Die regional organisierten Spezialisten der Certum Sicherheit AG prüfen Elektroinstallationen und stellen die erforderlichen Sicherheitsnachweise aus.

**certum**  
 Elektrokontrolle und Beratung

Certum Sicherheit AG, Überlandstr. 2, 8953 Dietikon, Telefon 058 359 59 61  
 Unsere weiteren Geschäftsstellen: Bremgarten AG, Frauenfeld, Freienbach, Lenzburg,  
 Rheinfelden, Schaffhausen, 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!**



**Naef**  
 HAT-SYSTEM

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

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

▶ GARTEN

**FLEXO**  
 Innovative Handlauf-Systeme

**Sichere Handläufe  
 für Ihren Garten**



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

▶ HAUSTECHNIK

**domotec**

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



Das Schweizer Immobilienportal

**Lösungen & Vermarktungsplattform für alle Ihre Immobilien**

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



**IMMO SCOUT 24**

**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**  
DIGITAL REAL ESTATE

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



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

**fidevision**  
Betriebswirtschaftliche Lösungen

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

Ihr Vertriebspartner für  
**ABAIMMO**  
abacus business software

**GARAIO REM**  
NÄHER AN DER IMMOBILIE

www.garaiio-rem.ch

**GARAIO AG**  
Tel. +41 58 310 70 00 - garaiio-rem@garaiio.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

Financial tools - Technical tools - Administrative tools

**SWISS MADE**

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

▶ **SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG**



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

▶ **SPIELPLATZGERÄTE**



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

▶ **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

<b>Produkte</b>	<b>Dienstleistungen</b>
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, contrast finance ag, Friedentalstr. 43, Postfach 2549, 6002 Luzern  
peter.krummenacher@contrastfinance.ch

### Ressort Aus- und Weiterbildung:

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

### Ressort Recht & Politik:

Andreas Dürr, Bategay 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

### Basel

02.12.16 Niggi-Näggi  
09.01.17 Neujahrsapéro

### Bern

15.09.16 Generalversammlung  
02./03.11.16 Immobilienstage Lenk

### Graubünden

–

### Ostschweiz

16.08.16 Mitgliederveranstaltung  
16.11.16 Kaderanlass  
09.01.17 Neujahrsapéro

### Romandie

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

06.01.17 Neujahrsapéro

### Zürich

01.09.16 Stehlunch  
22.09.16 Herbstevent  
06.10.16 Stehlunch

### Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB

13.09.16 KUB Focus Zürich  
08.11.16 45. Lunchgespräch Zürich

### 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

### SVIT FM Schweiz

21.09.16 Generalversammlung

### SVIT Fachkammer STWE Schweiz

03.11.16 Herbstanlass Baden



# 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 Sirmach  
Telefon 071 969 60 30  
Telefax 071 969 60 31  
info@wincons.ch  
www.wincons.ch

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



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



Kultur- und Kongresszentrum Thun  
Donnerstag 22. September 2016

# Valuation Congress 2016

Tagungsthema

## Renditeimmobilien

Immobilien als Asset-Klasse (Prof. Dr. Pascal Gantenbein MRICS, Universität Basel)

Immobilienmarkt Schweiz (Andreas Ammann, Wüest & Partner, Zürich)

Bewertung von Renditeimmobilien (Daniel Lehmann, SVG AG, Bern)

Aktuelles Investorenverhalten und Auswirkungen auf die Bewertung  
(Jan Eckert MRICS, Jones Lang LaSalle Ltd., Zürich)

Finanzierung von Renditeimmobilien (David Saxer, SGKB, St. Gallen)

Gesellschaftsformen und Steuern

(Jacqueline Landmann, WENGER PLATTNER, Basel)

Mietrecht (Dr. Maja Baumann, REBER Rechtsanwälte, Zürich)

Tagungsmoderation (Hans Rudolf Hecht)

Begrüssung | Verabschiedung (Dr. David Hersberger FRICS, Präsident SEK/SVIT)

**Information | Anmeldung:** [www.sek-svit.ch](http://www.sek-svit.ch) | [sek-svit@svit.ch](mailto:sek-svit@svit.ch)

## Jahreskongress der Immobilienbewertung

Mit Unterstützung von



In Partnerschaft mit



Veranstalter



# DIE ERSTE ADRESSE, AUCH VIA APP

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



**35% VIA KONTAKTFORMULAR,  
65% VIA TELEFON**

Aufteilung der Kontaktanfragen  
(Quelle: intern, Google Analytics, Q2 2016)



**89% SMARTPHONE,  
11% TABLETS**

Aufteilung der Suchanfragen  
(Quelle: intern, Google Analytics, Q2 2016)



## ÜBER 1 MIO.

Totale Downloads (iOS & Android)  
(Quelle: intern, appfigures, gesamte Laufzeit)



**20'929'215**

Anzahl durchschnittlich angeschauter  
Inserate pro Monat via Apps  
(Quelle: intern, Google Analytics, Mittelwert Q1 2016)



**ALLE 3 WOCHEN**

App Update für iOS und Android

