

# immobilia



**PETER SCHILLIGER**

ÜBER ENERGIEPOLITIK – SEITE 04

<b>IMMOBILIENPOLITIK.</b> Bundesrat lehnt Initiative des Mieterverbandes ab.....	10
<b>IMMOBILIENWIRTSCHAFT.</b> Schwerpunktthema Immobilienbewertung.....	12
<b>BAU &amp; HAUS.</b> Neue Entwicklungen im Stahlbau.....	52

## SEHNSUCHT NACH FRÜHER



**URS GRIBI**  
«Die Zersiedelungsinitiative ist auch eine Form der Ressourcenverschwendung.»

• Der Bundesrat lehnt die Zersiedelungsinitiative ab. Diese war im Oktober mit 113 000 gültigen Unterschriften eingereicht worden und fordert unter anderem, dass neue Bauzonen durch Auszonungen kompensiert werden. Die Regierung ist der Auffassung, dass das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) und die beabsichtigte zweite Etappe der RPG-Teilrevision der Zersiedelung bereits ausreichend entgegenwirken. Auch will der Bundesrat gemäss Mitteilung von Ende Januar dem Parlament keinen direkten Gegenentwurf oder indirekten Gegenvorschlag vorlegen. Gut so. Bleibt zu hoffen, dass er im Rahmen der geplanten zweiten Etappe der Teilrevision des RPG, die im Sommer ins Parlament kommt, keine Konzessionen macht.

Vors Volk kommt die unsinnige Initiative allemal. Dabei sind die Forderungen schlicht naiv und realitätsfremd. Etwa, dass durch Aufstockungen und «nachhaltige Quartiere» der Mehrbedarf an Wohn- und Gewerbeflächen gedeckt werden kann. Oder dass Einzonungen überregional kompensiert würden. Welche Gemeinde und welcher Eigentümer verzichtet freiwillig auf Entwicklungsmöglichkeiten? Eine weitere künstliche Verknappung hätte primär einen Effekt: Sie würde die Bodenpreise in die Höhe treiben, damit die Wohnkosten anheizen und den Wirtschaftsstandort Schweiz schwächen.

Die «Sehnsucht nach früher» hat im politischen Betrieb Hochkonjunktur. Aber mit rückwärtsgerichteten Vorstössen wie der Zersiedelungsinitiative löst man die Probleme der Zukunft nicht.

Ihr Urs Gribi •

➤ **Wir bürgen für Sie!**



**Einfach vermieten mit  
100 % Sicherheit**



**Spürbare Entlastung beim  
Verwaltungsaufwand**



**Einfache Abwicklung  
im Schadenfall**

**Kostenlose Hotline: ☎ 0800 100 201**

**Aduno  
Kautio<sup>®</sup>**

Ein Unternehmen der Aduno Gruppe  
[www.adunokautio.ch](http://www.adunokautio.ch)



FDP-Nationalrat und Unternehmer Peter Schilliger (Foto: Urs Bigler)

**FOKUS**

**04 «DAS GLAS IST HALBVOLL»**  
Der Luzerner FDP-Nationalrat Peter Schilliger tritt für die erste Etappe der Energiestrategie ein. Im Gespräch sagt er, warum diese für Immobilienbesitzer Vorteile bringt.

**IMMOBILIENPOLITIK**

**10 VIEL KOHLE MACHT HEISSE LUFT**  
Der Bundesrat lehnt die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» zu Recht ab. Aber er offeriert den Initianten Steuermillionen.

**11 KURZMELDUNGEN**

**IMMOBILIENWIRTSCHAFT**

**12 WAS IST DIE IMMOBILIE WERT?**  
Bevor eine Immobilie die Hand wechselt, braucht es eine fundierte Schätzung.

**15 WERTE SCHAFFEN IM EIGENBESTAND**  
Auf der Suche nach Rendite müssen Investoren heute verstärkt den Fokus auf die Optimierung ihrer Bestandsimmobilien richten.

**18 «DIE WERTE SIND WEITER GESTIEGEN»**  
Zinsen sind eine wichtige Stellschraube bei der Immobilienbewertung. Ein Gespräch mit Ernst Schaufelberger von Axa Investment Managers.

**20 DRUCK AUF BEWERTUNGSMETHODEN**  
Die Globalisierung der Immobilienmärkte führt zu steigenden Ansprüchen an die Immobilienbewertung.

**24 ANHALTENDER TREND ZUM MIETERMARKT**  
Der «Büromarktbericht Schweiz 2017» von JLL Schweiz zeigt, dass die Leerstände im Büroflächenmarkt kaum zurückgegangen sind.

**26 GUT ACHTEN BEIM GUTACHTEN**  
Die Anforderungen an Gutachten zur Immobilienbewertung sind hoch. Deshalb brauchen die Bewertungsexperten eine detaillierte Entscheidungsgrundlage.

**28 «VERÄNDERUNGEN FRÜH ERKENNEN»**  
In einem dynamischen Marktumfeld sind Immobilienbewerter stark gefordert, sagt David Hersberger, Präsident der SEK/SVIT.

**29 MARKTWERT UND MARKTPREIS**  
Selbst sorgfältig errechnete Verkehrs- bzw. Marktwerte werden am Markt zum Teil erheblich übertroffen.

**31 MIETWOHNUNGSMARKT**  
Entspannung ja – Trendwende nein.

**32 KOMMUNIKATION 4.0**  
Die Digitalisierung ist in aller Munde, aber in der Kommunikation herrschen Papier, Telefon und E-Mail vor wie vor 20 Jahren.

**34 DEN TRÄUMEN AUF DER SPUR**

Immobilienprofis müssen die Bedürfnisse ihrer Kunden kennen. Deshalb hat der Marketingdienstleister «alaCasa.ch» und der Finanzberater MoneyPark die Schweizer nach ihren Wohnträumen gefragt.

**36 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT**

**IMMOBILIENRECHT**

**42 2016 IM SACHEN- UND BODENRECHT**  
Prof. Dr. iur. Roland Pfäffli fasst 2016 in Gesetzgebung und Rechtsprechung auf dem Gebiet des Sachen- und Bodenrechts zusammen.

**BAU & HAUS**

**50 TRANSPARENZ FÜR MEHR LEBENSQUALITÄT**  
Wohnen und Arbeiten sind längst nicht mehr gleichbedeutend mit Abschottung hinter dicken Mauern und kleinen Fenstern.

**52 «STAHLBAUTEN HABEN POTENZIAL»**  
Immobilien sprach mit Walter Luessi, Geschäftsführer der Tuchs Schmid Constructa AG, über die neuesten Entwicklungen im Stahlbau.

**IMMOBILIENBERUF**

**55 SEMINARE UND TAGUNGEN**  
**56 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN**

**VERBAND**

**62 AUFGEFRISCHTES STANDARDWERK**  
Anfang Jahr ist das Immobilienmanagement-Handbuch der KUB in einer Neuauflage erschienen. Immobilia war bei der Buchtaufe dabei.

**MARKTPLATZ**

**59 STELLENMARKT**  
**65 MARKTPLATZ & PRODUKTE-NEWS**  
**74 BEZUGSQUELLENREGISTER**  
**77 ADRESSEN & TERMINE**  
**78 ZUGUTERLETZT / IMPRESSUM**

**SONDERBEILAGE «SWISS REAL ESTATE FORUM 2017»**

Vom 19. bis 21. Januar 2017 war Pontresina zum 12. Mal Kulisse für das Swiss Real Estate Forum. Unter dem Motto «The Final Cut» sprachen unter anderem Oskar Lafontaine, Uli Hoeness, Auma Obama und Köbi Kuhn zum Publikum aus der Immobilienwirtschaft. In der Sonderbeilage der Immobilia können Sie den Spitzenanlass des SVIT noch einmal Revue passieren oder sich bereits jetzt fürs 2018 «teasern» lassen.

• ZITIERT



„Nach wie vor weisen Portfolios von indirekten Immobilienanlagen deutlich tiefere Liegenschaftsbewertungen auf als die Transaktionspreise am Immobilienmarkt.“

**ROLF FREY**  
leitet bei der Privatbank Maerki Baumann den Bereich indirekte Immobilien.



**Bestellung Jahresabonnement**

**12 Ausgaben: nur CHF 68.00**

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



# «DAS GLAS IST HALB- VOLL»

Um die Energiestrategie 2050 tobt ein heftiger Kampf. Die SVP hat gegen die erste Etappe – das revidierte Energiegesetz – das Referendum ergriffen. Ende Januar ist zudem die Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates auf den Entwurf der zweiten Etappe nicht eingetreten. Immo sprach mit Peter Schilliger, Luzerner FDP-Nationalrat und Befürworter des Energiegesetzes, über Versorgungssicherheit, Umverteilung und Auswirkung auf den Immobilienpark.

IVO CATHOMEN\*

**–Für Bürgerinnen und Bürger ist es schwierig, in der aktuellen politischen Diskussion über die Energiezukunft der Schweiz den Überblick zu behalten. Können Sie helfen?**

–Für das bessere Verständnis müssen wir ins Jahr 2011 zurückgehen. Mit dem Atomunfall von Fukushima war die bis dahin verfolgte Energiestrategie auf einen Schlag obsolet. Nach derzeitiger politischer und wirtschaftlicher Beurteilung sind neue Atomkraftwerke vom Tisch und die Laufzeiten der bestehenden Werke beschränkt. Damit fehlen uns auf mittlere Sicht 10% Produktionskapazität gemessen am Gesamtenergieverbrauch. Zudem sind wir zu 80% auf den Import von Energie angewiesen. In der Energiestrategie 2050 geht es neben der Versorgungssicherheit auch um Energieeffizienz und Klimapolitik. Der Bundesrat stellte die Energiestrategie 2050 mit einem etappierten Vorgehen als indirekten Gegenvorschlag der Atomausstiegsinitiative gegenüber, die das Volk im vergangenen Herbst ablehnte.

**–Allein die parlamentarische Diskussion über die erste Etappe dauerte drei Jahre. Warum?**

–Es brauchte massgebliche Anpassungen am Entwurf des Bundesrates, um eine Mehrheit im Parlament zu erlangen. Starre Ziele zur Energieproduktion und zur Senkung des Energieverbrauchs wurden durch Richtwerte ersetzt, die Betriebsbewilligung der Atomkraftwerke an die Erfüllung der Sicherheitsauflagen geknüpft, die Umverteilung der kostendeckenden Einspeisevergütung KEV zeitlich limitiert und die Anreize für energetische Sanierungen erhöht.

**–Das Referendum der SVP gegen das revidierte Energiegesetz ist inzwischen zustande gekommen. Mit welchen Gefühlen schauen Sie als Befürworter der Abstimmung vom 21. Mai 2017 entgegen?**

–Die Gegner des revidierten Energiegesetzes argumentieren mit Themen, die im ersten Paket gar nicht zur Abstimmung stehen. Darum ist die Vorlage für die Stimmbürger schwer fassbar. Es geht vorerst «nur» um die Revision des Energiegesetzes und die Änderung einzelner weiterer Bundesgesetze. Diesem Paket hat das Parlament in der Herbstsession nach heftigem Ringen zugestimmt. Zur Abstimmung stehen aber explizit nicht der Übergang vom Förder- zum Lenkungssystem oder die Klimapolitik.



• **BIOGRAPHIE**

**PETER SCHILLIGER**

(1959) ist gelernter Sanitärzeichner, dipl. Sanitär- und Heizungstechniker. Er führt als Mitinhaber und Vorsitzender der Geschäftsleitung ein mittelständisches Unternehmen im Bereich Gebäudetechnik mit Sitz in Luzern. Sein politischer Werdegang führte ihn über den Gemeinderat seiner Wohn-gemeinde Udligenswil LU, das Gemeindepräsidium und den Kantonsrat im Jahr 2012 in den Nationalrat. Er engagiert sich in der Schweizerischen Gewerkekammer, im Spitalrat des Luzerner Kantonsspitals und ist Präsident im Touring Club Schweiz, Sektion Waldstätte. Peter Schilliger ist verheiratet und Vater dreier Kinder. •

**Die Kluft zwischen Befürwortern und Gegnern verläuft durch FDP und SVP. Die NZZ schreibt vom «Albert-Rösti-Graben». Was spricht für die Vorlage?**

–Aus meiner Sicht ist das Glas halbvoll. Die Richtwerte zur Senkung des Energieverbrauchs, die Effizienzvorgaben, die Investitionen in die Forschung und Entwicklung und die steuerliche Anrechnung energetischer Sanierungen über mehrere Jahre schlagen positiv zu Buch – um nur die wichtigsten Argumente zu nennen.

**Ein halbvolles Glas: Begeisterung tönt anders...**

–Negativ ist die Erhöhung des Netzzuschlags von 1,5 auf 2,3 Rappen. Laut Berechnungen beläuft sich die Mehrbelastung auf 40 CHF pro Haushalt und Jahr. Das ist verkraftbar. Wer die ordnungspolitischen Gesichtspunkte – Kampf gegen staatliche Umverteilung und dirigistische Eingriffe – höher gewichtet, steht auf der Gegenseite.

**Ein Kritikpunkt bezieht sich auf die grosse Umverteilungsmaschinerie aus Abgaben und Fördermassnahmen.**

–Diese Kritik am – bereits bestehenden – Bürokratiemonster ist nachvollziehbar. Aber fünf Jahre nach Inkrafttreten des Energiegesetzes werden dank der im neuen Gesetz verankerten Sunset-Klausel keine neuen Subventions-Tatbestände mehr aufgenommen. Und genau dies beendet eben die von den Gegnern kritisierte Umverteilungsmaschine.

**Die Gegner fordern eine Nachbesserung. Würde mit der Ablehnung des Gesetzes der Status-quo nicht sogar zementiert?**

–Die Gefahr ist erheblich. Zu meinen, nach einem Nein zum Energiegesetz könne in kurzer Zeit eine neue, mehrheitsfähige Vorlage präsentiert werden, ist mit Blick auf die zurückliegende Debatte ein Irrglaube. Ich halte das Referendum darum für unklug.

**Welche Stimmempfehlung geben Sie Immobilienbesitzern?**

–Im Parlament haben wir erreicht, dass energetische Sanierungen steuerlich über maximal drei Jahre in Abzug gebracht werden können statt wie bisher nur im betref-

fenden Jahr. Zudem wird der Rückbau bei nachfolgendem Ersatzneubau den energetischen Sanierungen gleichgestellt. Das sind wichtige Anreize, in den Gebäudepark zu investieren. Hier ist auch der grösste Hebel im Energieverbrauch. Allerdings stelle ich fest, dass private Immobilienbesitzer nicht immer eine objektive Investitions- und Amortisationsrechnung machen. Anders als bei Institutionellen steht für sie die Werterhaltung und -entwicklung hinter der Nutzung.

**Befürworter wie Gegner hoffen auf die Unterstützung der Wirtschaftsverbände. Welche Aspekte stehen für diese im Vordergrund?**

–Ich glaube zu spüren, dass sie sich mit der Vernunftlösung arrangieren können. Die Anpassungen der Vorlage in wesentlichen Punkten hat den Umschwung gebracht. Damit zeigen die Verbände, dass man sie mit ausgewogenen Lösungen an Bord holen kann. So hat bereits die Kammer des Schweizerischen Gewerbeverbandes SGV mit 32 zu 15 Stimmen die Ja-Parole zum Energiegesetz gefasst.

» Wir brauchen Technologiefreiheit im Rahmen sinnvoller klimapolitischer Leitplanken.«



**–Auf einem anderen Blatt steht die Haltung der bürgerlichen Parteien und der Wirtschaft zum zweiten Paket.**

–Hier stehen wir ganz am Anfang. Die Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates empfiehlt der grossen Kammer, nicht auf die Vorlage des Bundesrates für den Verfassungsartikel über ein Klima- und Energielenkungssystem einzutreten. Ich habe mich in der Kommission für einen Neuanfang stark gemacht. Die Abkehr von einem Förder- zu einem Lenkungssystem ist grundsätzlich richtig, aber wir müssen erst die Frage beantworten, welchen Grad der Versorgungssicherheit mit welchen klimapolitischen Zielsetzungen wir wollen, bevor wir über Instrumente, Normierungen und Grenzwerte sprechen.

**–Was ist Ihre Antwort auf die Frage der Versorgungssicherheit?**

–Es braucht Technologiefreiheit der Energieproduktion im Rahmen der klimapolitischen Zielsetzungen. Dass die Schweiz klimapolitisch einen Beitrag leisten muss,

ist unbestritten. Wir brauchen aber nicht, Musterschüler zu sein und dabei die Wettbewerbsfähigkeit unserer Wirtschaft zu verschlechtern. Wir müssen hinsichtlich Versorgungssicherheit Kapazitätsreserven schaffen, damit wir allfällige Lücken schliessen können. Und wir müssen unseren sauberen Wasserstrom gegenüber schmutzigem Mix-Strom aus dem Ausland wieder konkurrenzfähig machen.

**–Für Immobilienbesitzer wird die zweite Etappe mit Geboten und Verboten einschneidender sein als die erste. Ist absehbar, in welche Richtung diese gehen könnten?**

–Ein Lenkungssystem wird für alle Konsumenten eine finanzielle Mehrbelastung auf nicht erneuerbaren Energieträgern bringen – unter Einbezug der Strassenfinanzierung und Treibstoffabgaben. Folgt der Nationalrat in der Frühlingssession der Kommission und tritt nicht auf die Vorlage des Bundesrates ein, müssen wir die genannte Grundsatzfrage diskutieren, bevor wir erneut über Massnahmen verhandeln.

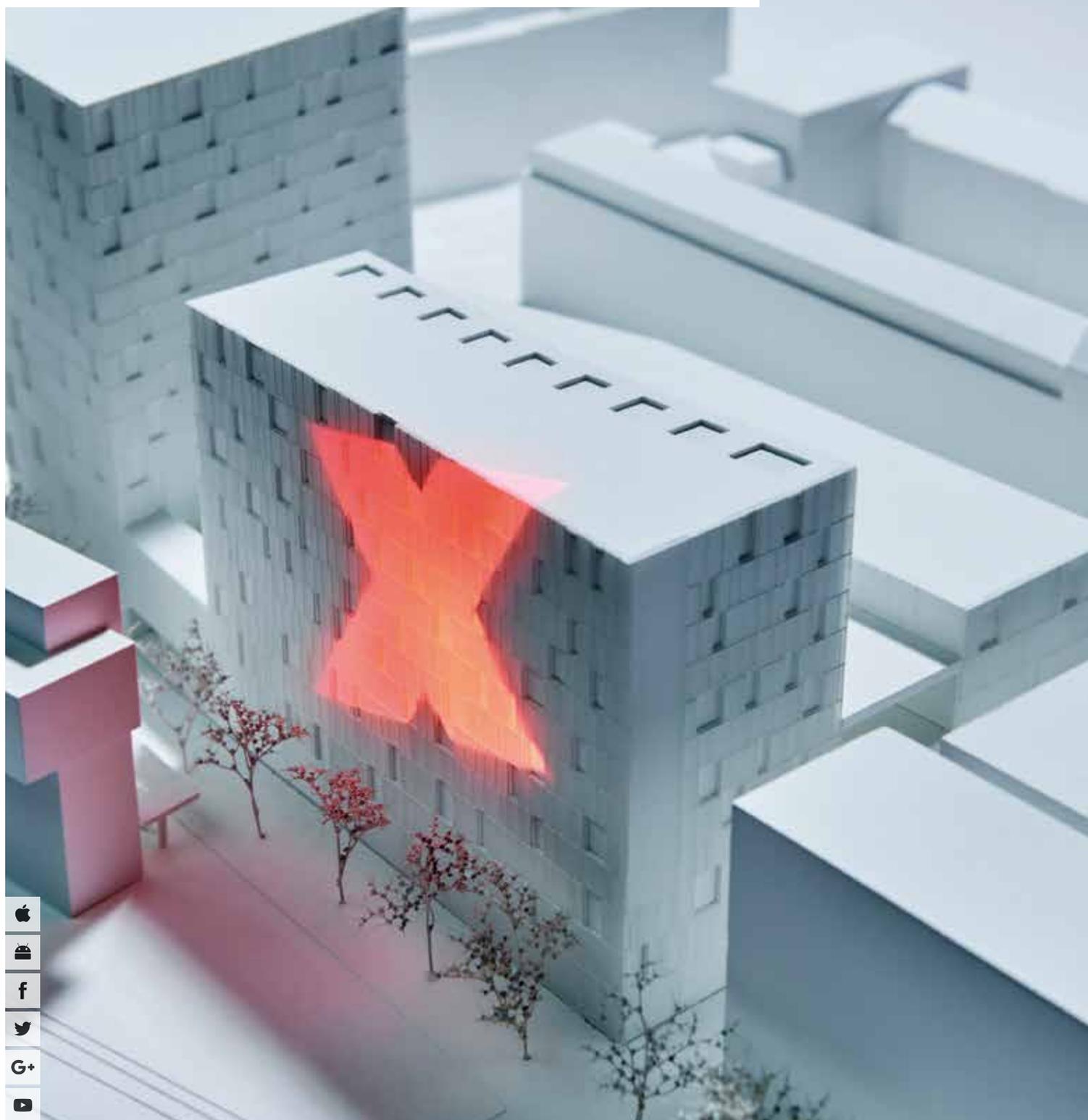
**–Ist das Ölheizungsverbot mit dem Nichteintreten vom Tisch?**

–Ich betrachte das Ölheizungsverbot primär als Frage der Klimapolitik. Es ist heute nicht absehbar, in welche Richtung diese gehen wird.

**–Die Umsetzung des Energiegesetzes findet mehrheitlich in den Kantonen statt. Ist nicht zu befürchten, dass diese überschiesse und ein undurchdringlicher Dschungel an Vorschriften entsteht?**

–Dieser Dschungel besteht schon heute, besonders im Gebäudebereich. Gebäude fallen in die Hoheit der Kantone, und dafür gibt es gute Gründe. So setzen etwa Industriekantone andere Akzente als Bergkantone. Mit den Mustervorschriften der Kantone sind diese auch weitgehend geeint unterwegs. Ich stelle aber fest, dass sich die kantonalen Energiegesetze in Detailfragen und Einzelmassnahmen verlieren. Ich mache ein Beispiel. Die Kantone legen Dämmwerte von Aussenhüllen fest, ohne etwas zum Energieverbrauch zu sa-

# Gemeinsam erfolgreich.



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

**X homegate.ch**  
Der Immobilienmarktplatz

» Wir Schweizer lassen uns über Steuererleichterungen mobilisieren. Sie sind ein wichtiger Motor für die energetische Sanierung.«



gen. Es wäre zielführender, die zugeführte Wärmeenergie pro Bezugsfläche zu limitieren. Dann könnte der Eigentümer selber entscheiden, ob er dämmt oder lieber anfallende Abwärme für die kalte Jahreszeit im Erdreich einlagert und dafür auf neue Fenster verzichtet. Es braucht mehr Eigenverantwortung innerhalb gesetzlicher Leitplanken. Daraus entstünde viel Innovation.

**–Ihr Unternehmen ist als ausführender Betrieb in der Innerschweiz tätig. Wie kommen Sie mit den verschiedenen Energiegesetzen zugange?**

–In erster Linie müssen sich die Planer mit den unterschiedlichen Vorschriften herumschlagen. Erschwerend kommt hinzu, dass es auf kommunaler Ebene zusätzliche Regelungen gibt. Diese Kleinräumigkeit absorbiert unzählige Fachkräfte und hemmt die technologische Entwicklung.

**–Welche Impulse sehen Sie aus der Energiestrategie 2050 für die Gebäudetechnik?**

–Die Technologie ist sehr weit entwickelt. Es existieren erprobte Produkte für die Nutzung erneuerbarer Energie. Nun braucht es das Know-how, die Komponenten innerhalb des Gebäudes

zu vernetzen. Ich beobachte eine markante Weiterentwicklung hin zum intelligenten Haus.

**–Wie hoch schätzen Sie das Effizienzpotenzial im Gebäudepark?**

–Ich schätze, dass allein mit der Betriebsoptimierung im Bereich Wärme und Kühlung der Energieverbrauch um 25% und unter Ausnützung der technischen Möglichkeiten, wie Nutzung von Umweltenergie und Effizienzsteigerung, die Zuführung von Energie sogar auf einen Viertel gesenkt werden könnte.

**–Kann man Ihren jüngsten parlamentarischen Vorstoss zu Eigenverbrauch und Marktzugang dahingehend interpretieren, dass noch nicht alle Fragen in dieser Beziehung geklärt sind?**

–Die Eigenverbrauchsregelung ist grundsätzlich positiv und ungleich besser, als den Strom im KEV-System ins Netz einzuspeisen und wieder zu beziehen. Aber es sind viele Fragen im Zusammenhang mit Eigenverbrauchsgemeinschaften noch zu wenig durchdacht. Braucht jeder Endverbraucher in einer Gemeinschaft tatsächlich einen Netzzugang? Hierzu sind die Gesetze untereinander widersprüchlich. Warum erlauben wir der Gemeinschaft nicht, die Kos-

ten der Energieproduktion und den Verbrauch selber zu regeln?

**–Droht damit die Eigenverbrauchsregelung zu einem Papiertiger zu werden?**

–Die Regelung ist ein Modell für die Zukunft. Die Versorgungsleitung zum betreffenden Bezüger oder zur Gemeinschaft könnte quasi als Back-up dienen, der entschädigt werden müsste. Wir müssen uns von vielem Althergebrachten lösen, um effizientere, marktnahe Lösungen zu ermöglichen. Ich nenne als Beispiel die Nachtstromabsenkung. Mit dem steigenden Anteil an Solarenergie haben wir tagsüber einen Überfluss, nicht in der Nacht.

**–Sind die Verbraucher bereit für solche Modelle?**

–Die Leute sind dann bereit, wenn sie Alternativen haben. Betrachten wir die Mobiltelefonie. Heute ist jeder Kunde in der Lage, das für ihn am besten geeignete Tarifmodell auszusuchen. ●



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

# Viel Kohle macht heisse Luft

Der Bundesrat lehnt die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» des Mieterverbandes ab. Er signalisiert jedoch Verhandlungsbereitschaft bei den Fördergeldern für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Das ist ein falsches Signal.



Zwischen 1975 und 1995 wurden 130 000 Wohnungen staatlich gefördert, worauf viele dieser Wohnungen leer standen (Bild: photocase).

IVO CATHOMEN •

**LIQUIDER WOHNUNGSMARKT.** Im Jahr 2015 sind in der Schweiz gemäss einer Studie von Wüest Partner über 1 Mio. Personen umgezogen. Betroffen waren schätzungsweise 490 000 Wohnungen, mehrheitlich Mietwohnungen. Die absolute Zahl und die Quote der Gesamtbevölkerung steigen seit Beginn der 2000er-Jahre beständig. Dies lässt zwei Schlussfolgerungen zu: Zum ersten wird die Bevölkerung immer mobiler, was einerseits mit dem Arbeitsmarkt und andererseits mit der Verkehrsinfrastruktur zu tun hat. Zweitens ist der Wohnungsbestand durch die Neubautätigkeit verjüngt und erweitert sowie die Suche nach einer geeigneten Wohnung erleichtert worden. Zudem sind die Preise seit 2015 tendenziell gesunken, was viele Mieter zum Umzug veranlasst hat. Insgesamt zeigen alle Indikatoren wie Leerstand, Insertionszeiten und Preisindizes eines: Der Schweizer Wohnungsmarkt ist so liquide wie nie.

Angesichts dieser erdrückenden Tatsachen erscheint die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» wie aus einer anderen Welt – der Gedankenwelt des Mieterverbandes. Dass die Mietpreise in den Städten und Agglomerationen ungebremst in die Höhe schiessen und dass Familien, ältere und junge Menschen keine bezahlbare Wohnung mehr finden, sind schlicht «alternative Fakten».

**BUNDESRAT SAGT «NEIN, ABER...»** Der Bundesrat bekräftigt in seinem Grundsatzentscheid vom 25. Januar 2017, dass die

Wohnraumversorgung in der Schweiz in erster Linie durch die Privatwirtschaft zu erfolgen habe. Er anerkenne indessen den Stellenwert des gemeinnützigen Wohnungsbaus als markergänzendes Segment zum Schliessen von Angebotslücken. Die Förderung dieses Anbieterkreises sei bereits heute ein Verfassungsauftrag. Die mit der Initiative geforderten Instrumente und Zielgrössen seien aber weder realistisch noch marktkonform. Aus diesen Gründen lehnt der Bundesrat die Volksinitiative zu Recht ab. Gleichzeitig verschreibt er den Initianten eine Beruhigungsspielle in Form von Steuermillionen. Er stellt einen Rahmenkredit für die Erhöhung des Fonds de Roulement in Aussicht, aus dem gemeinnützige Wohnbauträger künstlich vergünstigte Darlehen erhalten. Über die Höhe führt die Regierung ein Vernehmlassungsverfahren durch.

**AM GELD LIEGT ES NICHT.** Pro Jahr müssten schweizweit jährlich 4000 bis 5000 Wohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträger erstellt werden. Heute sind es rund 1000 Wohnungen. Mit einer starren Quote wäre der Bund zudem gezwungen, seine Wohnbauförderung jeweils dem Markt anzupassen. Bei anhaltend hoher Bautätigkeit müssten entsprechend mehr gemeinnützige Bauträger für Projekte gewonnen werden, was im Wettbewerb um attraktive Grundstücke die Preise für beide Seiten in die Höhe treibt. In ländlichen Gebieten ist zudem der Bedarf nach gemeinnützigem Wohnraum angesichts der markant höhe-

ren Leerstandsziffer nicht gegeben. Hier können auch weniger Begüterte am freien Markt problemlos bezahlbare Wohnungen finden. Die grossen Städte haben ihrerseits Förderprogramme und teilweise Quoten für den gemeinnützigen Wohnungsbau festgelegt. Der gesetzliche Auftrag in Zürich zeigt, wie schwierig es ist, den Anteil massgeblich in die Höhe zu schrauben. Am (Förder-)Geld liegt es jedenfalls nicht. Darum sollte auch der Bund die Finger davon lassen, noch mehr Steuermillionen in den Wohnungsbau zu pumpen und nichts anderes als heisse Luft zu produzieren. ●

## INITIATIVTEXT

Die Bundesverfassung wird wie folgt geändert:

Art. 108 Abs. 1 und 5 - 8

- 1 Der Bund fördert in Zusammenarbeit mit den Kantonen das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen. Er fördert den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.
- 5 Er stellt sicher, dass Programme der öffentlichen Hand zur Förderung von Sanierungen nicht zum Verlust von preisgünstigen Mietwohnungen führen.
- 6 Er strebt in Zusammenarbeit mit den Kantonen eine stetige Erhöhung des Anteils der Wohnungen im Eigentum von Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus am Gesamtwohnungsbestand an. Er sorgt in Zusammenarbeit mit den Kantonen dafür, dass gesamtschweizerisch mindestens 10 Prozent der neu gebauten Wohnungen im Eigentum dieser Träger sind.
- 7 Er ermächtigt die Kantone und die Gemeinden, zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus für sich ein Vorkaufsrecht für geeignete Grundstücke einzuführen. Zudem räumt er ihnen beim Verkauf von Grundstücken, die in seinem Eigentum oder jenem bundesnaher Betriebe sind, ein Vorkaufsrecht ein.
- 8 Das Gesetz legt die Massnahmen fest, die zur Erreichung der Ziele dieses Artikels erforderlich sind.

**SCHWEIZ**

**BUNDES RAT LEHNT ZERSIEDLUNGS-INITIATIVE AB**

Der Bundesrat hat sich am 25. Januar 2017 mit der Volksinitiative «Zersiedelung stoppen – für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung (Zersiedelungsinitiative)» befasst. Sie fordert unter anderem, dass neue Bauzonen durch Auszonungen kompensiert werden. Der Bundesrat vertritt die Auffassung, dass das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) sowie die beabsichtigte zweite Etappe der RPG-Teilrevision der Zersiedelung bereits ausreichend entgegen wirken.

**SYSTEMWECHSEL DER WOHN EIGENTUMS-BESTEUE RUNG**

Die Kommissionen für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates (WAK-S) hat Anfang Februar den Inhalt einer Kommissionsinitiative verabschiedet, mit der ein Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung gefordert wird. In ihrer Januarsitzung hatte die WAK-S eine entsprechende Motion von SVP-Nationalrat Hans Egloff abgelehnt, weil diese Eigentümer steuerlich privilegieren.

**UREK-N GEGEN ENERGIEVORLAGE**

Die Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates lehnt die Vorlage über ein Klima- und Energielenkungssystem (KELS) einstimmig ab. Die Vorlage des Bundesrates zum Verfassungsartikel über ein KELS stellt die zweite Etappe in der Energiestrategie 2050 dar und soll den Übergang vom einem Förder- zu einem Lenkungssystem regeln.

**AUSWEITUNG DER TRIPARTITEN AGGLOMERATIONS-KONFERENZ**

Die Zusammenarbeit zwischen Bund, Kantonen, Städten und Gemeinden im Rahmen der bisherigen Tripartiten Agglomerationskonferenz (TAK) wird künftig auf die ländlichen Räume ausgedehnt. Damit soll der engeren Verflechtung von städtischen und ländlichen Räumen besser Rechnung getragen werden. Die TAK wird deshalb in die Tripartite Konferenz (TK) überführt. An seiner Sitzung im Dezember 2016 hat der Bundesrat diesem Schritt zugestimmt.

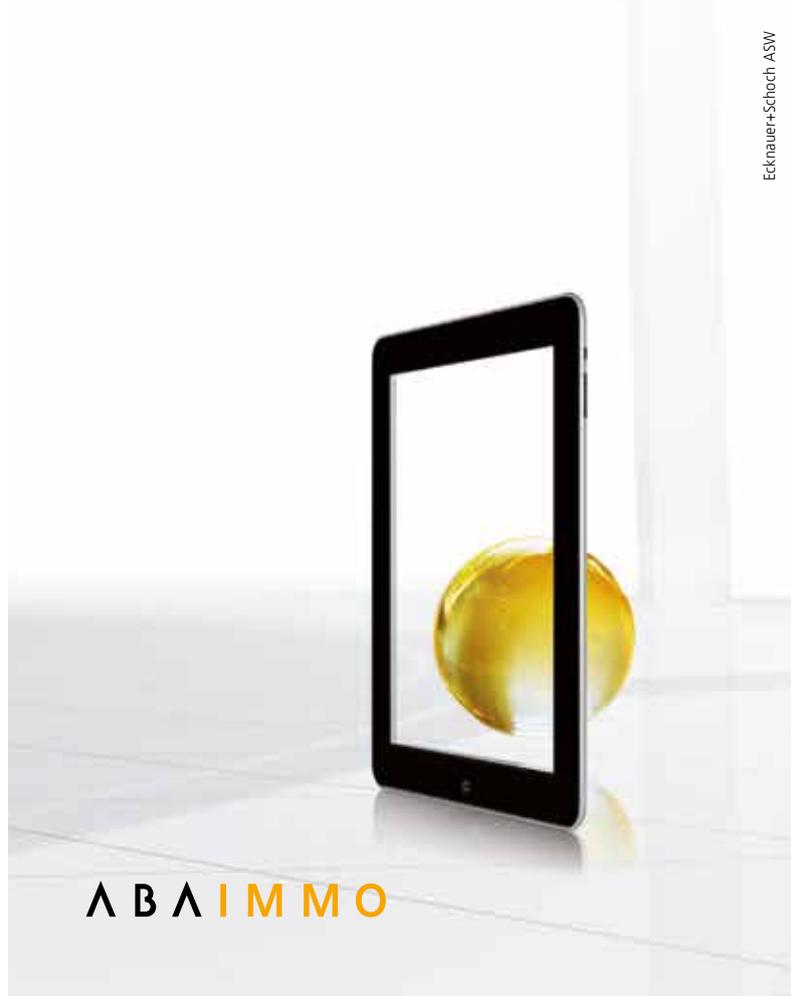
**EINSCHRÄNKUNG DER UNTERMIE TE ABGELEHNT**

Die Rechtskommission des Nationalrates lehnt in der Vorprüfung die parlamentarische Initiative von SVP-Nationalrat Hans Egloff ab, die eine missbräuchliche Untermiete unterbinden will. Mit 12 zu 12 Stimmen bei 1 Enthaltung und Stichentscheid des Präsidenten beantragt sie ihrem Rat, der Initiative keine Folge zu leisten.

**BASELLANDSCHAFT**

**BASELLAND MUSS STEUERGESETZ ANPASSEN**

Das Bundesgericht hebt Artikel 27ter Absatz 5 des basellandschaftlichen Steuergesetzes auf, der eine steuerliche Ungleichbehandlung von Mietern und Eigentümern zur Folge haben könnte. Das Bundesgericht ist der Auffassung, dass die auf einer Formel basierenden Berechnungsmethode des Eigenmietwerts in einer beachtlichen Zahl von Fällen unter 60% der Marktmiete liegt.



ABACUS

**Software-Gesamtlösung für das Immobilienmanagement**

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

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



**Software-Präsentation mit Praxisbeispielen**  
 17. November 2016 in Zürich  
 Anmeldung, [www.abacus.ch](http://www.abacus.ch)

# Was ist die Immobilie wert?

Wenn eine Immobilie die Hand wechselt, steht sehr viel Geld auf dem Spiel. Damit bei Transaktionen alles mit rechten Dingen hergeht, braucht es eine fundierte Schätzung. Bewertungen sind heute besonders schwierig, weil kauffreudige Interessenten teils sehr hohe Preise zahlen.



Mehrfamilienhäuser erweisen sich in der Bewertung als besonders stabil: Neubau «Hohfurri» in Winterthur, erstellt von Allreal, Architektur Beat Rothen (Bild: Allreal).

**JÜRIG ZULLIGER\*** ●.....  
**SCHÄTZUNGEN MÜSSEN SERIÖS SEIN.** Das Ehepaar Markus und Eva M. lebte über viele Jahre in einem grossen, frei stehenden Haus im Kanton Obwalden. Als die Pensionierung näher rückte, fassten sie den Entscheid, die Immobilie zu verkaufen. Sie wandten sich an einen lokalen Vermittler, der ihnen das Blaue vom Himmel versprach: In kürzester Zeit wollte er das gepflegte Anwesen zum geschätzten Preis von 1,2 Mio. CHF verkaufen. Doch bald war ein Jahr ohne konkretes

Ergebnis verstrichen. Die Verkaufsbemühungen versandeten erst recht, als der Makler den Preis nach unten korrigieren musste. Die Lehre daraus: Wer mit Fantasiepreisen auf den Markt geht und keine seriöse Schätzung zur Grundlage nimmt, wird potenzielle Interessenten abschrecken.

**WELCHES IST DER «RICHTIGE» WERT?** Eine Besonderheit in der Immobilienbewertung liegt darin, dass es in keinem Fall zwei völlig identische Liegenschaften mit den

exakt gleichen Eigenschaften gibt. Der Wert von Immobilien lässt sich nicht wie etwa bei Aktien ganz einfach aus einer Kursliste ablesen. Jede Schätzung muss der Lage und unzähligen spezifischen Ei-

**» Der Wert lässt sich nicht wie bei Aktien einfach aus einer Kursliste ablesen.«**

genschaften Rechnung tragen, wobei in vielen Punkten ein gewisser Ermessensspielraum offen bleibt. Natürlich spielt auch der Zweck der Bewertung eine Rolle: Der Schätzer einer Gebäudeversicherung interessiert sich rein dafür, was im

ANZEIGE

**Schleuderpreis**  
 1 Pal. Büropapier statt ~~645~~ nur 479.-  
\*netto nur solange Vorrat reicht



INTERNET STORE. CH



Schadensfall ein Wiederaufbau des gleichen Gebäudes kosten würde.

Bei einer Erbteilung im Kreis von Geschwistern wird man andere Massstäbe anlegen als bei einem geschäftlichen Investment. Dr. David Hersberger, Präsident der Schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT, sagt dazu: «Damit diese Zusammenhänge transparent sind, sollte in einem Schätzungsgutachten der Zweck der Schätzung ersichtlich sein.» Erhalte ein Bewerter den Auftrag, ein Objekt im Hinblick auf einen Verkauf und den möglichen Marktwert zu beurteilen, werde er etwas andere Annahmen treffen, als wenn es sich zum Beispiel um ein Gutachten für eine innerfamiliäre Erbteilung handle. «Denn je nach Fall und konkreten Umständen», erläutert David Hersberger, «liegen vielleicht auch andere Informationen vor, auf die sich der Experte stützt.»

**BESTIMMENDE FAKTOREN.** Im Hinblick auf einen Verkauf bzw. Kauf interessieren sich die beteiligten Parteien vor allem für den Marktwert einer Liegenschaft. Dieser hängt hauptsächlich von folgenden Objekteigenschaften ab: Als der Faktor mit dem grössten Gewicht gilt die Lage eines Gebäudes. Immobilien in peripheren, schlecht erschlossenen Regionen sind oft schon allein aufgrund ihres Standortes 40 bis 50% weniger wert als Vergleichsobjekte an sehr zentraler Lage. Weiter fallen die Grösse des Objekts (bei Wohnnutzungen die Anzahl Zimmer), Fläche bzw. Volumen, Baujahr, Standard und Qualität des Innenausbaus ins Gewicht. Um alle Aspekte richtig zu berücksichtigen, ist meist eine gründliche Auseinandersetzung mit dem Objekt nötig. Während sich Standardobjekte wie Eigentumswohnungen in Agglomerationen oder gängige Reiheneinfamilienhäuser heute auch mit standardisierten Verfahren gut bewerten lassen, verlangen Spezial- oder Luxusobjekte oft eine eingehendere Beurteilung (inklusive Grundbuchauszug, Zonenordnung etc.). Die Experten der Immobilienbewertung bewegen sich heute in einem besonderen Umfeld, zumal der Markt in gewissen Segmenten heissläuft. Ein Beispiel: Für kleinere Anlageobjekte zahlen private Interessenten teils mehr als sich sachlich rechtfertigen lässt – ganz einfach, weil ihnen dieses Investment immer noch besser erscheint, als negative Zinsen in Kauf zu nehmen. Tatsächlich sind die Zinsen bei Anlageimmobilien, wie sie von privaten oder institutionellen Investoren akquiriert und bewirtschaftet werden, eine zentrale Grösse. Dabei kommt in der Regel das klassische Ertragswertverfahren oder die Discounted-Cashflow-Methode zum Tragen. Bei der DCF-Methode werden die Cashflows über einen grösseren Zeitraum prognostiziert. Die angenommenen Cashflows bzw. Zahlungsströme werden dann mit einem Diskontzinssatz diskontiert. Der Faktor Zins ist folglich eine besonders wichtige Stellschraube in dieser Betrachtung.

**WERT ODER PREIS?** «In den letzten Jahren sind die Diskontsätze kontinuierlich gesunken, weil auch die Renditeanforderungen von Investoren immer weiter

nach unten tendierten», erklärt David Hersberger. Grundsätzlich sollten sich in den Gutachten diese Trends widerspiegeln, wenn auch allenfalls mit einer gewissen Verzögerung – denn die Bewegungen der Diskontsätze müssen die Schätzungsexperten laufend aus aktuellen Marktdaten bzw. Transaktionen auf dem Immobilienmarkt ableiten. Ernst Schaufelberger von Axa Investment Managers erinnert die Konstellation heute an die 1970er- und 1980er-Jahre: «Auch damals bestand eine gewisse Gefahr, dass man die damaligen Standards mit Substanzmethode und Bruttorenditen so nachführte, um das zusehends abgehobene Preisniveau abzubilden», erklärt Schaufelberger. Bei der DCF-Methode von heute zeichne sich eine Tendenz ab, den «investor appetite» analog in die Betrachtung miteinzubeziehen. «De facto versucht man, den Diskontfaktor etwas nach unten zu korrigieren», so Schaufelberger. Jeder Investor müsse sich daher die Frage stellen, ob er allfällige spätere Korrekturen bzw. Abschreibungen verkraften könnte (siehe Interview mit Ernst Schaufelberger, siehe Seite 18).

SEK-Präsident David Hersberger ist der Auffassung, dass ein Gutachten eines Experten nicht unbedingt dem

ANZEIGE

## Trocktag

*Wärm's ums Trockne geht!*

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

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

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

» In den letzten Jahren sind die Renditeerwartungen und die Diskontsätze kontinuierlich gesunken.«

höchstmöglichen Angebot eines Interessenten auf dem aktuell ausgetrockneten Markt entsprechen müsse. «Handelt es sich dabei um Transaktionspreise in Einzelfällen, wäre dies nicht nachhaltig», lautet seine Begründung. Denn, wenn dieser eine Interessent, der einen Spitzenpreis zahlt, aus irgendeinem Grund wegfällt, folgt das zweithöchste Angebot oft mit einem grösseren Abstand. Der Käufer und neue Eigentümer hat in diesem Kontext somit keine Gewähr dafür, erneut ein Angebot in dieser Grössenordnung zu bekommen. Es muss deshalb zwischen den Begriffen «Wert» und «Preis» unterschieden werden.

**BRANCHENSTANDARDS.** Privatpersonen und auch viele Firmen sind in der Regel frei, durch wen und nach welchen Grundsätzen sie Immobilien bewerten las-

sen. Sowohl private Investoren als auch Banken, die Objekte im Rahmen der Finanzierung schätzen, stützen sich nach wie vor häufig auf die Ertragswertmethode. Bei institutionellen Investoren und insbesondere bei börsenkotierten Immobilienfonds ist hingegen heute die DCF-Methode ein verbreiteter Standard. Kommt hinzu, dass bei börsenkotierten Gefässen in der Regel eine Finma-Zulassung des Schätzungsexperten vorausgesetzt wird.

Für Privatpersonen, die sich in Bewertungsfragen beraten lassen wollen, gibt es verschiedene Anlaufstellen, z. Bsp. einen Branchenverband wie die Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT. Bei der Wahl des Schätzers sollte man auf die Zugehörigkeit zu einer solchen anerkannten Berufsorganisation sowie auf Referenzen und die Quali-

fikation achten (z. B. Immobilienbewerter mit dem eidg. Fachausweis, Bewerter mit einem Titel wie CAS Immobilienbewertung, MAS Real Estate Management Valuation). Für Qualität bürgt auch die Zertifizierung der Bewerter bzw. Experten: Die massgebenden Verbände der Immobilienbranche haben sich darauf verständigt, ein einheitliches Qualitätslabel für Expertinnen und Experten der Immobilienbewertung zu schaffen und eine Zertifizierung nach der international gültigen Norm ISO 17024 anzubieten. Informationen dazu unter dem Link: [www.experts-certification.ch](http://www.experts-certification.ch)



**\*JÜRIG ZULLIGER**

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

ANZEIGE

# RELAX



## iMow® ROBOTERMÄHER

- Einfache Bedienung
- Kurze Mähdauer
- Selbständiges Aufladen
- Perfekter Rasen

Exklusiv bei Ihrem  
Fachhändler

**AKKU  
POWER**



### Schnell, intelligent und effizient.

Good news: Der iMow Robotermäher von VIKING setzt neue Mäh-Standards. Während er mäht, können Sie das Leben geniessen und tun, was immer Sie möchten. [viking.ch](http://viking.ch)



# Werte schaffen im Eigenbestand

Auf der Suche nach Rendite müssen Investoren heute verstärkt den Fokus auf die Optimierung ihrer Bestandsimmobilien richten. Darin liegt eine grosse Chance, denn es geht um weit mehr als reinen Abbau von eines Sanierungsstaus.



Im aktuellen Marktumfeld ist es schwierig, Zukäufe im Bestand zu tätigen, die sich positiv auf die Performance auswirken (Bild: Wincasa).

DENIZ G. ORGA & MAXIMILIAN HOFFMANN\* •

**MARKTÜBERBLICK.** Die historisch hohen Ankaufspreise stellen institutionelle Anleger vor eine Herausforderung. Eine renditeorientierte Allokation von Kapital in Immobilien scheint derzeit oft nur noch an peripheren Standorten erreichbar. Der Grund für die geringen Ankaufsrenditen liegt an den hohen in den Immobilienmarkt drängenden und bereits investierten Kapitalsummen. Dies obwohl Mieterträge teilweise sogar rückläufig sind. Das sehr tiefe Zinsumfeld heizt den Immobilienwertzuwachs weiter an. Begünstigt durch das Tiefzinsniveau befinden sich die Renditespreads im Vergleich zu den Leitzinsen auf einem historischen Hoch.

Gemeinhin wird jedoch mit einem mittelfristigen Anstieg des Zinsgefüges gerechnet, dies ist vor allem getrieben durch das Ausland, durch die neue

US-Präsidentschaft sowie die solide US-Wirtschaftslage. Nach Prognosen von Credit Suisse (Hypothekarzinsprognose, Dezember 2016) bewegt sich der Leit-

» Gefragt ist die richtige Interpretation von Risiko- und Werttreibern.«

zins in den kommenden zwölf Monaten in der Schweiz weiterhin zwischen minus 1,25% und minus 0,25% in einem niedrigen Zielband. Überdurchschnittlich rentable Bestandsobjekte sind rar und nicht ohne Weiteres zu finden.

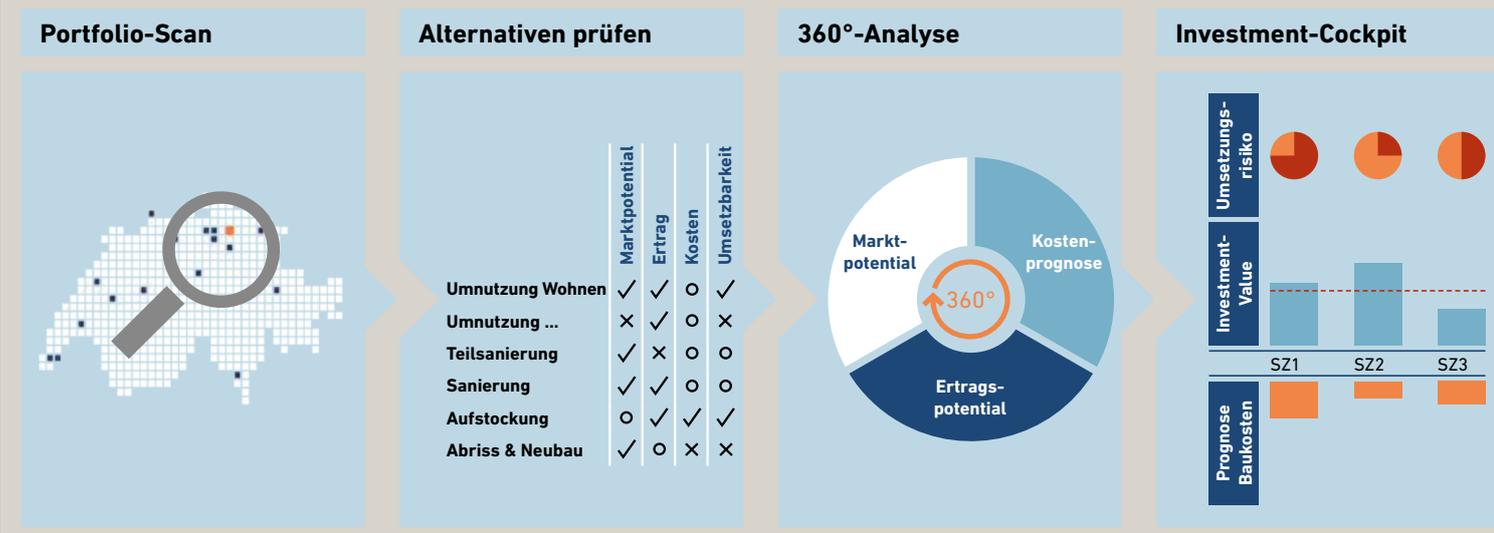
**MARKTUMFELD ALS CHANCE VERSTEHEN.** Im aktuellen Marktumfeld ist es schwierig, Zukäufe im Bestand zu tätigen, die sich positiv auf die Performance auswirken.

Das gilt für alle Marktteilnehmer im gleichen Masse. Der Anspruch auf kontinuierliches Wachstum ist in einem Markt mit lediglich vereinzelt lukrativen Opportunitäten daher ambitioniert. Investitionen in den Bestand scheinen vor diesem Hintergrund attraktiv. Diese Alternative sollte jedoch als Chance zur Wertsteigerung des Eigenbestandes genutzt werden und nicht als reiner Abbau des Unterhaltsrückstaus.

Der ideale Einsatz des verfügbaren Kapitals sollte hierbei ebenso gründlich auf Rentabilität geprüft werden wie beim Ankauf einer Immobilie. Anders als bei In-

**STRUKTURIERTER PROZESS ZUR OPTIMALEN WERTSCHÖPFUNG IM BESTAND**

Quelle: Wincasa



vestitionen in neue Objekte reicht hier eine konventionelle und stichtagsbezogene Bewertung meist nicht aus. Gefragt sind umfangreiche Wirtschaftlichkeitsanalysen und Bewertungen der diversen Handlungsalternativen, die verglichen und gegeneinander abgewogen werden sollten. Der Beratungsbedarf steigt in diesem Bereich weiter an. Nachfolgend wird der von den Autoren in der Praxis erprobte und zu empfehlende Prozess beschrieben, um die grössten Potenziale für Rendite im Immobilienbestand zu evaluieren.

**LIEGENSCHAFTEN IDENTIFIZIEREN.** Um eine möglichst zielgerechte Allokation des Kapitals im Eigenbestand zu erreichen, sollten in einem ersten Schritt passende Liegenschaften gefunden werden. Mittels eines strukturierten Portfolio-Scans werden die immobilien-spezifischen Filterkriterien so gesetzt, dass prioritär die Liegenschaften mit dem höchsten Wertschöpfungspotenzial identifiziert werden.

**HANDLUNGALTERNATIVEN PRÜFEN.** Um die tatsächlichen Werttreiber zu identifizieren, werden im Vorfeld mögliche Handlungsalternativen für die gescannte Liegenschaft geprüft. Dazu werden auf hoher Flughöhe folgende Aspekte für jede Alternative untersucht: Marktpotenzial (Nachfrage), Ertragspotenzial, die auf-

zubringenden Baukosten, der Zeitfaktor und die Realisierungschance. Durch diese Prüfung können aus dem breiten Fächer an Möglichkeiten die vorerst rentabelsten Szenarien festgelegt werden. Für diese ist dann in einem weiteren Schritt die Detailanalyse durchzuführen.

» Investitionen in den Eigenbestand bieten Chancen.«

**PROFESSIONELLE BEWERTUNG DER HANDLUNGALTERNATIVEN.** Nach Festlegung der bevorzugten Handlungsalternativen werden diese detailliert geprüft. Eine genaue Kenntnis über das Marktpotenzial, die Baukosten und Ertragspotenziale der in Frage kommenden Szenarien ist essenziell, um diese möglichst realitätsnah zu bewerten.

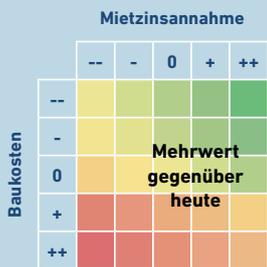
Die Bewertung ist in die Zukunft gerichtet und berücksichtigt dynamische Entwicklungen der szenarienspezifischen Merkmale wie beispielsweise Miete, Baukosten, Zeit, Leerstände

und Inkonvenienzen. Nur eine solche Betrachtung aus der 360-Grad-Optik gewährleistet, dass alle wesentlichen Komponenten in die Bewertung des Szenarios einfließen. Ergänzend zur reinen quantitativen Bewertung der Szenarien-Cashflows werden mittels SWOT-Analyse ebenfalls weiche Faktoren für die Szenarien erarbeitet.

**INVESTMENT-COCKPIT ZUR SZENARIENAUSWAHL.** Die konsolidierten Ergebnisse aus der Cashflow-Bewertung und der SWOT-Analyse fließen in einem Investment-Cockpit zusammen. Auf dieser Grundlage lassen sich, analog zu einer Ankaufsprüfung, die Rentabilität und die wesentlichen Faktoren der Alternativen schnell miteinander vergleichen und abschliessend Umsetzungsstrategien ableiten.

Zur Risikoabwägung werden in einem weiteren Schritt Sensitivitätsanalysen durchgeführt, um die Implikationen zukünftiger Marktentwicklungen auf den Mehr- oder Minderwert eines Szenarios gegenüber dem heutigen Ausgangswert zu untersuchen. Die Empfehlung und der Entscheid zugunsten eines Szenarios basiert damit auf fundamentalen wirtschaftlichen Eck- und Entwicklungs-

## Sensitivitätsanalyse



daten sowie weichen Faktoren und kann anschliessend aufgrund des erarbeiteten Businessplans direkt in die Realität umgesetzt werden.

**ERFOLGSFAKTOREN UND RISIKEN.** Eine profunde Analyse der möglichen Szenarien benötigt meist eine professionelle Unterstützung: Das Markt- und Ertragspotenzial sowie die relevanten Baukosten müssen für jede Handlungsalternative auf fundierten Marktdaten prognostiziert und anschliessend in einer Gesamtbetrachtung konsolidiert werden. Die zukunftsorientierte Betrachtung erfordert, die Umsetzungsrisiken mittels Sensitivitätsanalysen aufzuzeigen. Eine möglichst realitätsnahe Einordnung der immobilienwirtschaftlichen Eckdaten zählt genauso zu den Erfolgsfaktoren wie die korrekte Interpretation der Risi-

ko- und Werttreiber. Unserer Erfahrung nach bietet die Investition in den Eigenbestand somit eine sinnvolle Alternative, den derzeitigen Anlagemarkt mit nachhaltigen und risikogerechten Investitionen zu erweitern. ●



### \*DENIZ G. ORGA

Der Autor ist Leiter Investment Advisory und verantwortet seit 2014 das Strategieberatungs- und Transaktionsgeschäft bei Wincasa.



### \*MAXIMILIAN HOFFMANN

Der Autor ist seit 2013 im Investment Advisory tätig und berät Immobilieneigentümer bei der Ausrichtung von Portfolios. Zuvor war er bei KPMG im Bereich Corporate Finance Real Estate tätig.

«Mit **W&W** haben wir  
einen verlässlichen Partner  
für eine langfristige  
Zusammenarbeit.»

**André Arnet** Teamleiter Liegenschaften-Buchhaltung  
Eisenegger Immobilien & Treuhand AG – Regensdorf



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

# «Die Werte sind weiter gestiegen»

Die Zinsen sind eine wichtige Stellschraube bei der Bewertung von Immobilien. Der Kapitalfluss im Immobilienbereich führt zu höheren Preisen. Im Fall einer Zinswende könnte sich ein Abschreibungspotenzial aufbauen, sagt Ernst Schaufelberger von Axa Investment Managers.



## • BIOGRAPHIE

### ERNST SCHAUFELBERGER

(\*1954) Axa Investment Managers, Head Real Assets, Switzerland, Central & Eastern Europe, Axa Investment Managers betreut in der Schweiz rund 750 Liegenschaften und investiert jährlich mehrere 100 Mio. CHF in Immobilien.

JÜRGEN ZULLIGER •

## – Herr Schaufelberger, AXA Winterthur investiert über 10% des Vermögens in Liegenschaften. Steigen die Bewertungen weiter?

– Generell verzeichneten wir 2016 weitere Aufwertungen. Das gilt besonders für Anlagen in Wohnimmobilien. Bei den Büro-, Gewerbe- und Retail-Immobilien stagnieren die Preise oder sind rückläufig. Das ist stark lageabhängig. Aufwertungsgewinne, zum Beispiel bei den Immobilien-Aktiengesellschaften, sieht man heute aber weniger. Insgesamt flacht die Kurve ab.

## – Weshalb gibt es für gute Objekte immer noch weitere Aufwertungen?

– Im Markt ist reichlich Kapital vorhanden, das zu einem guten Teil in Immobilien fließt. Treiber dafür sind die extrem tiefen Zinsen und die damit einhergehenden gesunkenen Renditeerwartungen an Liegenschaften und Projekte.

## – Hat sich aufgrund der Aufwertungen ein gewisses Rückschlagpotenzial aufgebaut – für den Fall steigender Zinsen?

– Sowohl in der Schweiz als auch im Ausland ist die Discounted-Cashflow-Methode zum anerkannten Branchenstandard geworden. Es ist die Aufgabe des Schätzers, die angenommenen künftigen Cash-

flows bzw. Zahlungsströme über einen Diskontierungsfaktor abzuzinsen. Der Faktor Zins ist damit eine besonders wichtige Stellschraube der Bewertung. Ob ich in dieser Rechnung für die nächsten 10

## » Die Annahmen zu den künftigen Erträgen sind heute oft zu optimistisch, etwa bei Büroimmobilien.«

Jahre einen Diskontsatz von zwei, zweieinhalb oder drei Prozent einsetze, macht einen grossen Unterschied! Tatsächlich muss sich jeder Investor heute die Frage stellen: Wie gross könnten die Abschreibungen ausfallen, wenn später die Renditeerwartungen wieder steigen würden?

## – Mit welchen konkreten Risiken setzen Sie sich auseinander?

– Das Zinsänderungsrisiko sehe ich als wesentlichen Punkt. Bei höheren Zinsen und höheren Renditeerwartungen an Immobilien ist es gut möglich, dass sich ein Abschreibungspotenzial von etwa 20%

aufbaut. Je nach den gewählten Rechnungslegungsstandards ist eine Versicherung verpflichtet, tatsächliche Korrekturen sofort als Gewinne bzw. als Verlust oder allenfalls beim Überschreiten einer Verlust-

höhe in der Erfolgsrechnung zu verbuchen. Es gilt, diese Szenarien durchzurechnen und nach den Konsequenzen zu fragen. Vor allem bei Retail- und Büroimmobilien sowie bei sehr teuren Mietwohnungen kommt noch ein weiteres Risiko dazu: Die Annahmen zu den künftigen Erträgen in diesen Sektoren sind heute oft zu optimistisch. Die Mieten für solche

Objekte werden in den nächsten Jahren wohl eher fallen als weiter steigen.

## – Welche Standards müssen Sie bei der Bewertung beachten?

– Für alle von uns geführten Portfolios wenden wir die DCF-Methode an. Die von uns geführten Immobilienfonds unterstehen dem Kollektivanlagegesetz KAG, und es wird ein halbjähriger Abschluss erstellt. Diese Liegenschaften müssen auch halbjährlich von unabhängigen Schätzungsexperten bewertet werden. Im Portfolio der Versicherung ist eine jährliche Bewertung vorgeschrieben. Einen Teil des Portfolios

bewerten unsere eigenen Asset-Manager nach den gleichen Standards. Doch für alle Objekte gilt, dass sie in einem 5-Jahres-Rhythmus durch externe Bewerter geschätzt werden müssen.

**– Für Liegenschaften im Privateigentum gelten diese Standards nicht.**

**Was ist bei einer Bewertung in diesem Umfeld wichtig?**

–DCF ist eine sehr sophistische Methode mit vielen Variablen. Ein Immobilieninvestment im privaten Bereich würde ich mit einer verkürzten DCF-Methode schätzen. Wichtig ist die Frage, wie die Liegenschaft aktuell positioniert ist – sind die Mieten am Markt, sind bei Wohnungsmieten die Senkungen des Referenzzinses weitergegeben worden, gibt es Leerstände etc. All dies bestimmt die künftigen Mieterträge. Zum anderen

muss man sich die Betriebs- und Unterhaltskosten sowie anstehende Sanierungen anschauen. Weiter kommt es darauf an, wie ich finanziert bin und welche Rendite ich beim Eigenkapital anstrebe.

**» Bei höheren Zinsen könnte sich ein Abschreibungspotenzial von etwa 20% aufbauen.«**

Für einen privaten Anleger kommt es letztlich wie bei einer Firma darauf an, was das Investment kostet und ob es sich nach Abzug der Ausgaben noch rech-

net. Was man nicht tun sollte: Solange an den Annahmen schrauben, bis man auf den geforderten Kaufpreis kommt. Denn dann zahlt man vermutlich einen zu hohen Preis.

**– Werden die Methoden und die Zahlen in der Rechnung so nachgeführt, um die aktuellen Marktpreise abzubilden?**

–Bei der DCF-Methode von heute sehe ich eine Tendenz, den «investor appetite» in die Betrachtung miteinzubeziehen. De facto versucht man, den Diskontfaktor etwas nach unten zu «korrigieren». Jeder Investor, der bei solchen Preisen kauft, muss sich selbst Rechenschaft ablegen. Die Frage ist immer, inwiefern spätere Abschreibungen verkräftet werden könnten. ●

ANZEIGE



arwa

Style  
is a  
way of  
life



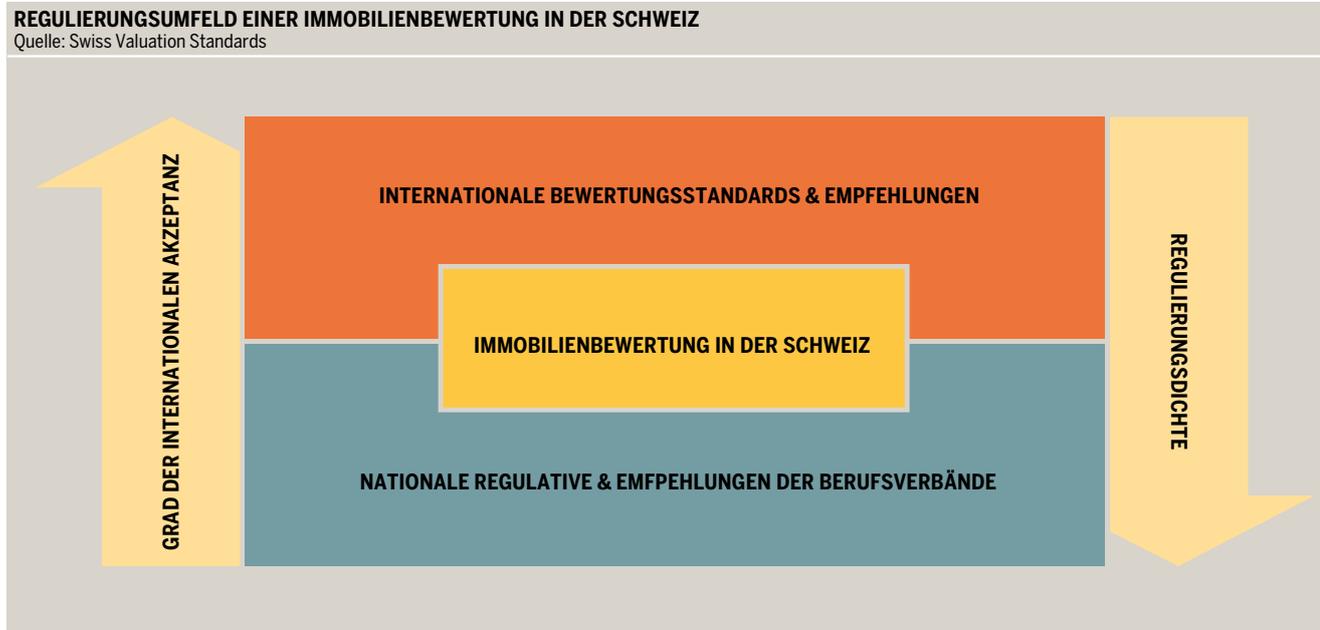
**ARWA-TWIN**  
Inspirierendes Design, bestechende Eleganz und höchste Präzision: Die neue 2-Point Wandarmatur arwa-twin. Die schönste Form Lebensart zu kultivieren. Jeden Tag.  
[www.arwa.ch](http://www.arwa.ch)

# Druck auf Bewertungsmethoden

Die Globalisierung der Immobilienmärkte führt zu steigenden Ansprüchen an die Immobilienbewertung. Nebst dem Erwartungsdruck von Seiten des Auftraggebers an das Bewertungsergebnis, sind die regulatorischen Anforderungen stetig gestiegen.

## REGULIERUNGSUMFELD EINER IMMOBILIENBEWERTUNG IN DER SCHWEIZ

Quelle: Swiss Valuation Standards



BEAT OCHSNER\*

**NORMEN KENNEN.** Die Gefahr, dass eine Bewertung den geltenden Rechnungslegungsnormen oder den weiteren Regulatoren nicht genügt, obwohl sie in Anlehnung an die Bewertungsstandards erstellt wurde, ist gross. Der Bewertungsexperte muss die Rechnungslegungsnormen und weiteren Regulatoren daher kennen. Immobilieninvestitionen sind in den vergangenen Jahren eine immer wichtigere Anlage geworden. Fast jeder institutionelle Investor benötigt nicht nur für die Transaktion, sondern auch für die Bestandesliegenschaft eine Bewertung, damit die Immobilie zum Marktwert bilanziert werden kann.

Von Seiten des Auftraggebers besteht die Erwartung, dass der Schätzungsexperte die Rechnungslegungsnormen kennt und dass die Bewertungen die Anforderungen an die Rechnungslegung erfüllen und auch die weiteren, überaus zahlreichen, Regulatoren berücksichtigen sind. Der Bewerter muss sich be-

wusst sein, dass eine Bewertung, selbst wenn diese in Anlehnung an die Schätzerliteratur und nach einer gängigen Methode erstellt wurde, unter Umständen nicht die Anforderungen erfüllt und nicht als Basis für die Bilanzierung genommen werden kann. In der Schweiz gibt es, mit wenigen Ausnahmen, keine gesetzlichen Regulatoren, wie Immobilien zu bewerten sind. Dem Bewerter steht es grundsätzlich frei, wie er vorgeht und welches Wertermittlungsverfahren bzw. welche Bewertungsmethode er anwendet.

Der Experte muss sich bewusst sein, dass die Anforderungen der Rechnungslegungsnormen und der weiteren Regulatoren immer über den Bewertungsstandards liegen. Nachfolgend sollen die wichtigsten Rechnungslegungsnormen und übrigen Regulatoren beschrieben werden. In diesem Rahmen ist es nicht möglich, alle Details aufzuzeigen, weshalb es durchaus sein kann, dass gewisse Einzelheiten ausgelassen wurden.

**OBLIGATIONENRECHT.** Das Obligationenrecht OR stellt den minimalen Rechnungslegungsstandard dar und gilt für juristische Personen und Einzelunternehmen ab einem Umsatz von 0,5 Mio. CHF. Immobilien sind unter dem OR bei ihrer Erfassung zu ihren Anschaffungskosten (Kaufpreis) zu erfassen. Das Rechnungslegungsrecht sieht in Art. 960 OR vor, dass Aktiven in der Regel einzeln und zum Verkehrswert zu bewerten sind. Es werden keine Bewertungsmethoden vorgeschrieben. Die Bewertung erfolgt meist in Anlehnung an die umfassenderen Bestimmungen von Swiss GAAP FER.

**SWISS GAAP FER 18 UND 26.** Die Swiss GAAP FER (General Accepted Accounting Principles der Fachempfehlung Rechnungslegung) sind die in der Schweiz am meisten verwendeten Rechnungslegungsnormen. Aus Sicht der Bewertung sind die Normen 18 (Sachanlagen) und 26 (Vorsorgeeinrichtungen) zu beachten. FER 17 (Vorräte) und 22 (langfristige Aufträge) sind nur in Spezialfällen massgebend.

FER 18 (Fertigungsaufträge) für Sachanlagen: Unter Sachanlagen sind sowohl selbst genutzte Liegenschaften als auch Renditeliegenschaften zu verstehen. Im Gegensatz zu den internationalen Standards IAS 16 für Sachanlagen bzw. IAS 40 für Renditeliegenschaften werden in

ANZEIGE

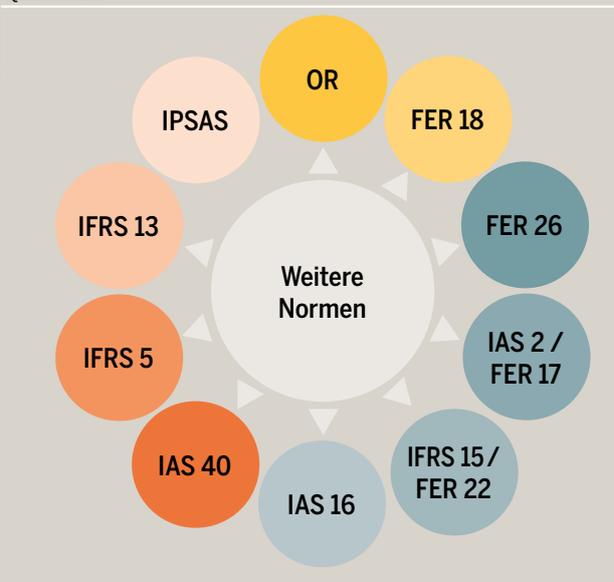


www.visualisierung.ch



## ÜBERSICHT RECHNUNGSLEGUNGSNORMEN

Quelle: Autor



FER 18 diese beiden Anlagegruppen zusammengefasst.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, Immobilien entweder zum Buchwert oder aber zum «aktuellen Wert» (Marktwert) zu bilanzieren. Auch wenn die Bilanzierung zum Buchwert, das heisst Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten minus Abschreibungen, erfolgt, ist die Werthaltigkeit jährlich zu überprüfen. Das heisst, der Eigentümer muss sicherstellen, dass der Buchwert nicht höher liegt als der Marktwert. Erfolgt die Bilanzierung zum «aktuellen Wert», so wird bestimmt, dass dieser Wert entweder durch «Vergleich mit ähnlichen Objekten, nach dem zu erwartenden Ertrag und unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes, oder nach einer anderen allgemein anerkannten Methode» zu bestimmen sei.

Eine Bewertung nach der Vergleichswertmethode ist in der Schweiz aufgrund der fehlenden Transparenz nicht möglich. Eine hedonische Bewertung gilt aus Sicht der Rechnungslegung nicht als Vergleichswert, weil der konkrete Vergleich zu gleichartigen Objekten fehlt. Die zweite Möglichkeit einer Bewertung nach dem zu erwartenden Ertrag verweist auf eine ertragsorientierte Methode.

In der Schweiz stellt die DCF-Methode «best practice» dar, weil nur mit die-

ser Methode der zu erwartende Ertrag am besten abgebildet werden kann. Die weitere Folgerung daraus ist, dass eine statische Betrachtung (z. B. Bruttokapitalisierung) und die Berücksichtigung des

**„ Die Rechnungslegungsnormen liegen über den Bewertungsstandards. Der Bewertungsexperte muss die Standards kennen, um zu verhindern, dass die angewandte Bewertungsmethode der Rechnungslegung nicht genügt. »**

momentanen Zustandes über einen Abzug der Entwertung nicht möglich sind, weil damit der zukünftige Ertrag nicht oder nur geglättet dargestellt wird.

Weitere Bewertungsmethoden können aus Sicht der Bewertungslehre zwar anerkannt sein, doch sie erfüllen die vorgestellte Bedingung des zu erwartenden Ertrages nur ungenügend. Vorstellbar ist einzig eine nicht ertragsorientierte Methode für Objekte, für welche der Marktwert nicht mit einer Ertragswertmethode bestimmt werden kann. Zu beachten ist, dass solche abweichenden Methoden vom Schätzungsexperten offengelegt werden müssen.

Die Bestimmungen nach FER sind weniger umfassend als in den nachfolgenden internationalen Standards. Bei fehlenden Bestimmungen erfolgt oft eine Anlehnung an IAS oder IFRS, dies insbesondere in Bezug auf das Prinzip des «highest and best use» nach IFRS 13. FER geht nicht auf dieses Prinzip ein, schliesst es jedoch auch nicht explizit aus, weshalb dieses angewendet werden kann, aber nicht muss.

FER 26 für Vorsorgeeinrichtungen: Diese Richtlinien sind für die Pensionskassen und Vorsorgeeinrichtungen bestimmt. Im Unterschied zu FER 18 besteht hier kein Wahlrecht, und die Immobilienwerte können nur zum aktuellen Wert (Marktwert) bilanziert werden. Die entsprechende Formulierung entspricht derjenigen in FER 18.

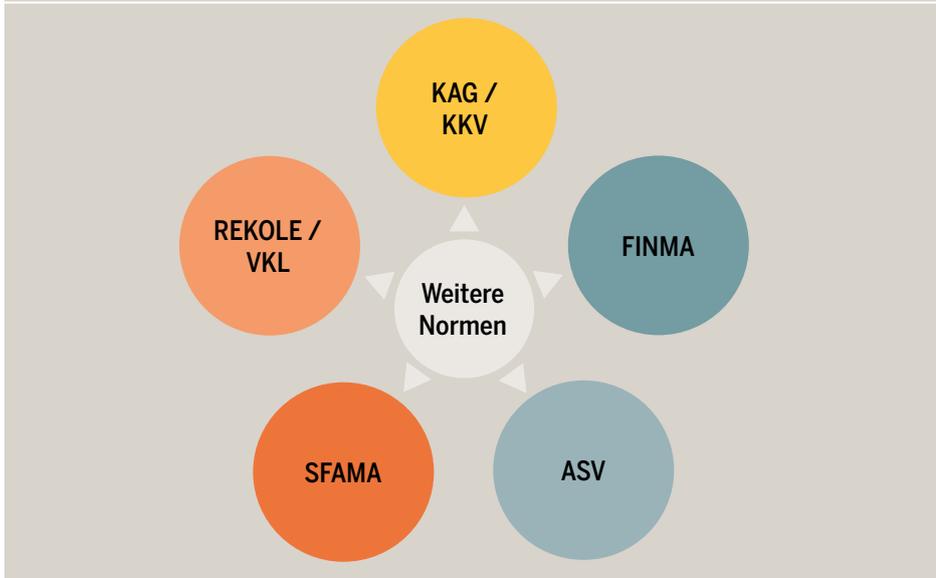
Eine Besonderheit stellt die Ergänzung in Ziffer 3 dar, wonach «Die Bewertung der Aktiven zu den aktuellen Werten ohne Einbau von Glättungseffekten» zu erfolgen hat. FER 26 macht keine Aussage, wonach die Bewertung durch externe und unabhängige Experten zu erfolgen hat. Eine interne Bewertung ist in der Praxis oft anzufinden. Auch wird nicht

festgehalten, dass die Bewertungen jährlich wiederkehrend zu erfolgen haben. Eine Bewertung erst im Zeitpunkt einer wesentlichen Veränderung ist möglich.

**IAS 16 (SACHANLAGEN).** Wie unter FER 18 erwähnt, werden die Sachanlagen (selbst genutzte Immobilien) in den International-Accounting-Standards separat behandelt. IAS 16 bestimmt, dass Sachanlagen bei der Anschaffung bzw. Erstbewertung nach den Herstellungs- oder Anschaffungskosten zu bilanzieren sind. Für die Folgebewertungen besteht hier ebenfalls das Wahlrecht zwischen der Bewertung zum Kosten-

**ÜBERSICHT WEITERE NORMEN**

Quelle: Autor



modell (Buchwert) oder dem Neubewertungsmodell (Marktwert). Das Kostenmodell berücksichtigt die Kosten der Erstbewertung und die anschliessenden kumulierten Abschreibungen oder Wertminderungsaufwendungen. Unter Neu-

wert bei Spezialobjekten nicht über den Ertrag ermittelt werden kann, ist eine sachorientierte Bewertungsmethode zulässig. Zu berücksichtigen ist, dass die Definition des Marktwertes nicht unter IAS 16, sondern unter IFRS 13 zu fin-

**» Die DCF-Methode gilt in der Schweiz als «best practice», weil nur mit dieser Methode der zukünftige Ertrag – und damit die höchste Anforderung der Rechnungslegung – erfüllt werden kann.»**

bewertungsmodell wird eine Bewertung bzw. Bilanzierung zum Marktwert verstanden.

Der Marktwert kann entweder durch einen Vergleich mit anderen Liegenschaften oder durch eine Berechnung erfolgen. Wie unter FER 18 schon beschrieben, ist die Vergleichsmethode in der Schweiz nicht rechnungslegungskonform. Bleibt also nur die Berechnung (Bewertung). Es finden sich keine konkreten Bestimmungen, welche Methode anzuwenden ist. «Best practice» ist die DCF-Methode. Nur wenn der Markt-

den ist. Diese Besonderheit hat zur Folge, dass die Bestimmungen, insbesondere das Prinzip des «highest and best use», auch für IAS 16 Anwendung findet, sofern die Immobilien zum Marktwert bilanziert werden (siehe auch IFRS 13). Bei eigen genutzten Liegenschaften sind Marktmieten und nicht die internen Rückmieten zu verwenden.

**IAS 40 (RENDITELIEGENSCHAFT).** Die Bestimmungen gleichen denjenigen in IAS 16, insbesondere das Wahlrecht und die Berücksichtigung von IFRS 13. Eine Beson-

derheit ist, wonach Liegenschaften im Bau zum Marktwert und nicht zum Buchwert (aufgelaufene Anlagekosten) zu bilanzieren sind.

**IFRS 13 (FAIR VALUE MEASUREMENT).** Die grosse Besonderheit ist, dass Immobilien nach dem Prinzip des «highest and best use» zu bewerten sind. Dieser höchst- und bestmögliche Wert muss physisch möglich, rechtlich erlaubt und finanziell tragbar sein. Bei alternativen Betrachtungen (zum Beispiel Abbruch der Industriebaute, Umzonung und Neubebauung mit Wohnhäusern) gilt nach dem Prinzip des «highest and best use» der höhere Variantenwert als massgebender Marktwert. Findet dieses Prinzip Anwendung, darf es nicht nur auf ausgewählte Liegenschaften, sondern es muss das

**ZUSAMMENFASSUNG**

- Die Rechnungslegungsnormen und übrigen Regulatoren stehen über den Bewertungsstandards, was zur Folge haben kann, dass eine Bewertungsmethode zwar der Lehre entspricht (z. B. Sachwertmethode), die Anforderungen an die Rechnungslegungsnormen und weiteren Regulatoren jedoch nicht erfüllt.
- Die DCF-Methode gilt als «best practice» für die Bewertung von Renditeliegenschaften. Andere Methoden sind nur zulässig, wenn es keinen Ertrag gibt und der Marktwert nicht anders ermittelt werden kann (z. B. Einfamilienhaus).
- Hedonische Bewertungsmodelle erfüllen die Anforderungen an eine Vergleichswertmethode nicht, weil ein konkreter Vergleich zu Objekten fehlt.
- Die Mischwertmethode, die Netto- oder Bruttokapitalisierung und die Berücksichtigung des aktuellen Zustandes über einen Entwertungsabzug sind nicht rechnungslegungskonform, weil damit der zu erwartende Ertrag nicht oder nur ungenügend in die Bewertung einfließt.
- Jede Liegenschaft eines Immobilienportfolios muss einzeln bewertet werden. Bei Immobilienfonds muss der Bewerter von der Finma akkreditiert sein, und er muss sowohl die Bewertung als auch die Besichtigung persönlich vornehmen (ausgenommen Liegenschaften im Ausland).
- Die angewandte Bewertungsmethode muss auf das ganze Portfolio angewendet werden. Abweichungen sind offenzulegen und zu begründen.
- Angefangene Bauten sind zum Marktwert zu bewerten, wenn die Bewertung für einen Immobilienfonds (KAG, KKV) oder eine Immobilienaktiengesellschaft (IAS 40) erfolgt.
- Das Prinzip des «highest and best use» (IFRS 13) gilt primär nur für Immobilien, welche der Rechnungslegungsnorm IAS 16 und 40 unterliegen. Die nationalen Regulatoren gehen auf dieses Prinzip nicht ein. Doch da sie dieses nicht explizit ausschliessen, ist eine Anwendung dennoch möglich. Das Prinzip muss immer über das ganze Portfolio erfolgen und die Anwendung muss offengelegt werden.
- Erfolgt die Bilanzierung nach nationalen Standards (OR, FER), empfiehlt sich die Anlehnung an nationale Bewertungsstandards (z. B. Swiss Valuation Standards). Nur bei Bewertungen in Anlehnung an IAS oder IFRS soll auf internationale Bewertungsstandards (z. B. International Valuation Standards) verwiesen werden.

ganze Portfolio unter diese Betrachtung fallen. Die Anwendung dieses Prinzips bereitet in der Praxis immer noch grosse Schwierigkeiten.

Selbst wenn die drei Bedingungen, rechtlich zulässig, physisch möglich und finanziell erfüllt sind, ist die alternative Nutzung nur in Betracht zu ziehen, wenn die Mehrheit der Investoren diese alternative Nutzung (z. B. Umwandlung in Stockwerkeigentum) ebenfalls in Betracht ziehen würden. Lautet die Antwort darauf nein, kann das Prinzip des «highest and best use» fallen gelassen werden. Lautet die Antwort ja, muss aus der alternativen Nutzung auch ein wesentlicher Mehrwert resultieren. Ist dies nicht der Fall, fällt der alternative, nur leicht höhere Wert ebenfalls aus der Betrachtung.

IFRS 13 gilt nur für relativ wenige Immobilieneigentümer. Da es in den übrigen Rechnungslegungsnormen keine solchen Bestimmungen gibt, aber auch keine Hinweise darauf, dass dieses Prinzip nicht angewendet werden darf, ist es durchaus möglich, diese auch bei einer Bilanzierung nach OR oder FER anzuwenden.

**KOLLEKTIVANLAGEGESETZ (KAG/KKV).** Das KAG und KKV sind keine Rechnungslegungsnormen. Weil sie jedoch Bestimmungen über die Bewertung der Immobilien ent-

halten, sind sie für Schätzungsexperten zu beachten. Sie schreiben keine Bewertungsmethode vor, verlangen aber eine Offenlegung der Bewertungsmethoden und Parameter. Grundstücke sind in der Vermögensrechnung zu Verkehrswerten einzustellen. Der Jahresbericht und die Jahresrechnung enthalten neben den Angaben der Schätzungsexperten, die Schätzungsmethoden und die angewandten Kapitalisierungs- und Diskontierungssätze.

Aus dem Hinweis auf die Kapitalisierungs- und Diskontierungssätze lässt sich vermuten, dass der Gesetzgeber eine Ertragswertmethode erwartet. Die Bewertungen sind durch mindestens einen unabhängigen Schätzungsexperten zu bewerten. Diese Bestimmung steht im Widerspruch zu den Vorgaben der Finma, wonach die Bewertung durch mindestens zwei Experten zu erfolgen habe, welche zudem voneinander unabhängig sein müssen. Weil die Bewertung von Liegenschaften eines Immobilienfonds nur durch Experten möglich ist, welche von der Finma akkreditiert wurden, erfolgt die Bewertung durch mindestens zwei Bewerter. Die Bestimmung, wonach die Experten voneinander unabhängig sein müssen, also nicht für dasselbe Unternehmen tätig sein dürfen,

wird von der Finma aktuell nicht mehr so streng ausgelegt.

Wichtig ist, dass die Bewertungen und Besichtigungen (ausgenommen Liegenschaften im Ausland) persönlich auszuführen sind. Folgebewertungen haben mindestens alle drei Jahre zu erfolgen. Bei Bauvorhaben müssen die voraussichtlichen Kosten auf Angemessenheit und Marktkonformität geprüft werden. Bauprojekte und angefangene Bauten sind zum Marktwert zu bilanzieren bzw. zu bewerten.

**WEITERE GESETZE UND VERORDNUNGEN.** Nebst den vorgängig aufgeführten Regulatoren gibt es noch zahlreiche weitere Gesetze, Rechnungslegungsnormen und Regulatoren, welche für eine Bewertung von Bedeutung sein können, jedoch meist nicht diese Wichtigkeit haben und daher hier nicht weiter beschrieben werden (HRM 2, REKOLE, BVV2, Güterrecht, Erbrecht, Enteignungsrecht, BGG, IFRS 2, 5, 15, IPSAS, FER 17, 22, 41, Kotierungsreglement Swiss Exchange (SIX)).



**\*BEAT OCHSNER**

Der Autor hat mehr als 20 Jahre Erfahrung als Schätzungsexperte, davon 14 Jahre in einer grossen Revisionsgesellschaft. Seit 2017 arbeitet er für Brühlhart & Partners AG als Standortleiter für die deutsche Schweiz.

ANZEIGE



Lichtkuppeln mit Lüftungsfunktion



Lichtkuppel mit RWA-Steuerung





Lichtkuppeln rund

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

Profitiere jetzt vom All in One-Wartungsvertrag







Standard Lichtkuppeln



MiniEnergie Kuppel mit integrierter Stegplatte



MiniEnergie-Lichtkuppel mit Glas



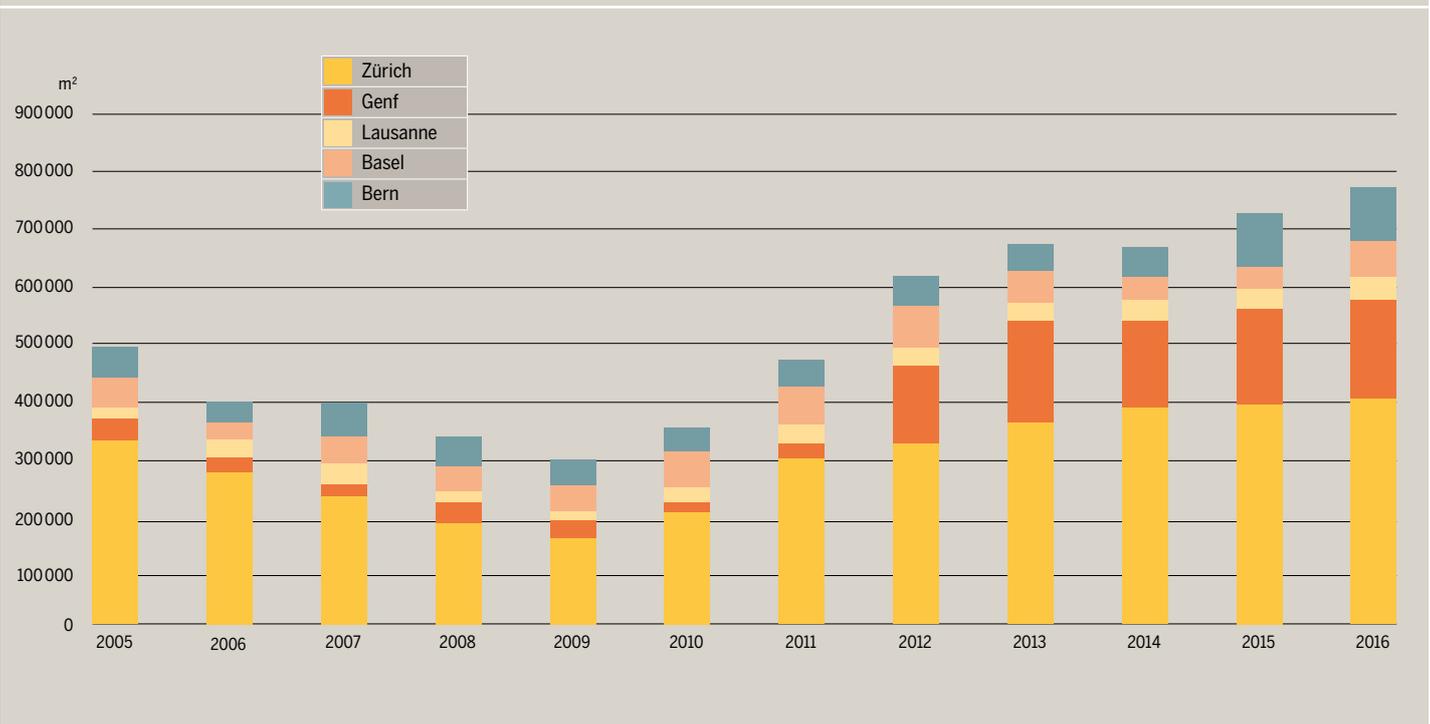
Standard Lichtkuppel rechteckig

# Anhaltender Trend zum Mietermarkt

Der diesjährige «Büromarktbericht Schweiz 2017» von JLL Schweiz zeigt, dass die Leerstände im Büroflächenmarkt kaum zurückgegangen sind. Derzeit erfolgt die Absorption von Büroflächen vor allem durch die Vermietung kleinerer Flächeneinheiten.

## ANGEBOTENE BÜROFLÄCHEN IN DEN GROSSEN SCHWEIZER STÄDTEN

Quelle: JLL Schweiz



**WEITERER ANSTIEG DER LEERSTÄNDE.** Insgesamt hat die Schweizer Volkswirtschaft den Frankenschock erstaunlich gut gemeistert. Der Tiefpunkt im Wachstum ist bereits Ende 2015 durchschritten worden, und die Wachstumsdynamik hat im Verlauf des Jahres 2016 leicht, aber stetig zugenommen. Auf der Mieterseite hat sich dies in einer moderat positiven Entwicklung der inländischen Flächennachfrage niedergeschlagen. Allerdings war die Entwicklung nicht positiv genug, um die Angebotsausweitung zu absorbieren und die Leerstände zu reduzieren. Derzeit erfolgt die Absorption von Büroflächen vor allem durch die Vermietung kleinerer Flächeneinheiten.

Es gibt wenige Mietabschlüsse für Flächen, die grösser als 1000 m<sup>2</sup> sind. Dazu betreffen die grossen Neuvermietungen vor allem Umzüge und Konsolidierungen von bereits ansässigen Unternehmen. Bedeutende Neuansiedlungen in die Schweiz gibt es kaum mehr. Die Mietmarktindikatoren im Büromarkt schwächten sich im Jahr 2016 entsprechend weiter ab. Der Vermietungsmarkt dürfte

aufgrund der anhaltenden Angebotsausweitung noch für eine längere Zeit mieterfreundlich bleiben. Die Anbieter von Büroflächen müssen auf die veränderte Marktsituation reagieren. Zusätzlich zu einer Ausbaustrategie, die immer mehr zum Standard wird, sollte evaluiert werden, notwendige Dienstleistungen und Infrastrukturen selber zu organisieren.

**„Die Art, wie wir miteinander arbeiten, hat sich verändert. Dies ist auch ein wichtiger Grund, warum die Vermietung von Geschäftsflächen schwierig bleibt.“**

JAN ECKERT, CEO JLL SCHWEIZ

**BÜROMARKTZÜRICH.** Die Mietmarktindikatoren im Büromarkt Zürich schwächten im Jahr 2016 weiter ab. Die in der Region Zürich angebotenen Büroflächen stiegen im Jahresvergleich um 2,9% auf 410 000 m<sup>2</sup> bzw. 5,4% des Bestandes an. Die marktweiten Leerstände dürften in den nächsten Quartalen deutlicher nach oben ten-

dieren. In den Jahren 2018 und 2019 ist mit der Fertigstellung prominenter Neubauprojekte zu rechnen, die das Büroflächenangebot um mehrere zehntausend Quadratmeter erweitern werden. Gleichzeitig dürfte die Nettoabsorption nur moderat positiv bleiben. Die Spitzenmiete im CBD sank auf CHF 790/m<sup>2</sup> pro Jahr. Das Flächenangebot im CBD ist mit

knapp über 41 000 m<sup>2</sup> bzw. bei 4,4% des Bestands immer noch auf einem hohen Niveau. Auf der anderen Seite verbessert sich die Leerstandsituation im CBD langsam, was auf eine baldige Stabilisierung der Spitzenmieten hinweist. Das gestiegene marktweite Büroflächenangebot ist

Teil einer langfristigen Entwicklung. Mit dem Ausbau des öffentlichen Verkehrsnetzes ist der Büromarkt Zürich weit über die Stadtgrenze hinaus gewachsen. Das neue Angebot führt zu einem Paradigmenwechsel im Büromarkt und zu einem stärkeren Wettbewerb innerhalb der Subzentren.

**BÜROMARKT GENÈVE.** Der Genfer Vermietungs- und Mietmarkt für Büroflächen blieb schwierig im Jahr 2016. Die in der Region Genève angebotenen Büroflächen stiegen um 3,0% auf 176 000 m<sup>2</sup> an, was einer Angebotsquote von 5,3% entspricht. Auch wenn es im Jahr 2017 in einzelnen Quartalen zu einer Verschnaufpause kommen könnte, dürfte sich der Anstieg der marktweiten Leerstände fortsetzen. Spätestens im Jahr 2018, wenn die erste Etappe des Pont-Rouge-Komplexes fertiggestellt ist, werden die Leerstände wieder deutlicher ansteigen. Dies sollte den Druck auf die Büromieten aufrecht erhalten. Das Mietpreisniveau ist in Genève im Vergleich zu den anderen Schweizer Grossstädten generell nach wie vor sehr hoch. Dies hat unter anderem damit zu tun, dass es in der Stadt Genève und Um-

gebung in den letzten Jahren mit Ausnahme von Sécheron kaum grosse, städtebauliche Entwicklungszonen und die Entstehung neuer Subzentren für Büroflächen gab wie zum Beispiel in Bern Wankdorf oder Zürich-West und -Nord. Dies dürfte sich in den nächsten Jahren mit dem Ausbau des Nahverkehrsnetzes ändern. Mit der Fertigstellung der CEVA-Bahnlinie und den begleitenden Immobilienprojekten werden neue Bürostandorte entstehen. Insbesondere die Gegend um den Bahnhof Lancy-Pont-Rouge in La Praille-Acacias könnte sich mittelfristig als das neue Subzentrum in Genève neben dem CBD etablieren.

**VORTEILE FÜR DIE MIETERSEITE.** Der in den letzten Jahren beobachtete Anstieg der Büroleerstände in der Schweiz hat ei-

nerseits negative Folgen für Eigentümer, andererseits wird oft vergessen, dass es nicht nur die Angebots-, sondern auch die Nachfrageseite des Büromietmarktes gibt. Die Schweiz zählt über eine halbe Million Unternehmen im Industrie- und Dienstleistungssektor, ein Grossteil davon sind Nutzer von Büroflächen. Für Mieter von Büroflächen ist die höhere Verfügbarkeit eine positive Entwicklung, da diese eine Anmietung zu besseren Konditionen zum Beispiel bei der Vertragsmiete oder beim Ausbaustandard ermöglicht. Dies verringert die Betriebskosten und erhöht die Produktivität der Unternehmen, was letztlich auch aus volkswirtschaftlicher Sicht vorteilhaft ist. ●

Quelle: JLL-Studie, Büromarkt Schweiz 2017.

ANZEIGE



## Die Zukunft kann kommen, wir sind bereit

### Real Estate Management – nächste Generation

Städte verdichten sich. Häuser werden intelligent. Dinge reden mit Dingen. Die Menschen arbeiten, wo sie gerade sind. Eine neue Welt erwartet uns. Sie verändert alles. Je mehr wir davon verstehen, desto lustvoller und erfolgreicher können wir damit umgehen. Das gilt auch für das Real Estate Management. Wir haben uns auf das vorbereitet, was morgen wirklich wird. Damit Immobilien für Eigentümer profitabel und für Mieter attraktiv bleiben.

**Livit Real Estate Management**  
Experten für Bewirtschaftung, Facility Management,  
Vermietungsmanagement, Baumanagement

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

**Livit**  
Real Estate Management

# Gut achten beim Gutachten

Die Anforderungen an Gutachten zur Immobilienbewertung sind hoch. Deshalb brauchen die Bewertungsexperten eine detaillierte Entscheidungsgrundlage des Immobilieninvestments und kompetente Auftraggeber.

## MODULE EINES IMMOBILIENBEWERTUNGSGUTACHTENS MIT WESENTLICHEN LEISTUNGSINHALTEN

Quelle: Autor



GUNNAR GÄRTNER\*

**VOLLSTÄNDIGE EXPERTISE GEFRAGT.** Immobilienbewertungen werden von Eigentümern und Investoren im Verlauf des Lebenszyklus einer Immobilie immer wieder benötigt: bei der Projektentwicklung, der Einwertung der Baute, beim Ankauf und Verkauf sowie entsprechend den regulatorischen Anforderungen der Immobilieneigentümer.

Ein Gutachten ist eine begründete Beurteilung einer Sache durch den Experten. Der Begriff erläutert bereits, worum es im Gutachten geht: Die Sache ist zu begutachten. Die Expertise muss vollständig und nachvollziehbar sein. Das Ergebnis ist zu begründen. Eine grobe Beurteilung nach schätzerischem Ermessen, die heute mitunter abwertend als «Schätzung» bezeichnet wird, genügt kaum regulatorischen Anforderungen und entspricht nicht mehr der Praxis. Welche Anforderungen aber bestehen bei der Erstellung von Gutachten?

**MUSTERVORLAGEN.** Die Studenten der Immobilienbewertung wünschen sich in der Ausbildung oft einen Leitfaden oder eine Struktur für die Ausarbeitung ihrer ersten Gutachten. Auch die Fachliteratur kennt eine Vielzahl an Checklisten und Mustervorlagen. In der Praxis sind Bewertungsvorlagen bei Standardobjekten sinnvoll und auch im Rahmen der softwareunterstützten Berichtserstellung angemessen, ersetzen jedoch nicht das auftragsspezifische Vorgehen des Gutachters.

**AUFTRAGSSPEZIFIKATION.** Der Bewertungsauftrag beginnt mit der Auftragsformulierung. Auftrag ist in der Regel die

Einschätzung des Marktwertes. Der Bewertungszweck ist dem Auftrag voranzustellen, ebenso sind auch Auftraggeber und Eigentümer anzugeben. Wichtig ist die Festlegung des Bewertungsstichtags, denn die Marktverhältnisse ändern manchmal schnell (Beispiel: SNB hebt Euro-Mindestkurs auf). Im Rahmen der Auftragsklärung wird der Bewerter prüfen, ob eine Fortführungsbewertung zielführend ist oder ob weiterführende Berechnungen zur Maximierung des Grundstückswertes erforderlich werden (Beispiel Ersatzneubau). Versäumt der Bewerter die Spezifikation und allenfalls Leistungsabgrenzung des Auftrags, so hat er alle erforderlichen Abklärungen zu führen zur Ermittlung des Marktwertes (im Sinne des «highest and best use» nach IFRS 13).

Die Anforderungen an die Bewertungsmethodik und die Vorschriften der Rechnungslegung werden ausführlich im Artikel von Beat Ochsner in dieser Immobilien-Ausgabe behandelt. Der Experte hat überdies alle baurechtlichen Vorgaben und Einschränkungen aus den öffentlichen Inventaren zu prüfen. Projektstudien des Auftraggebers wird der Schätzungsexperte kritisch würdigen. Wird im Rahmen der Auftragserteilung auf gewisse Abklärungen verzichtet, muss der Bewerter prüfen, ob er überhaupt in der Lage ist, einen Marktwert auszuweisen, oder ob es sich um einen auftragsspezifischen Wert handelt (z. B. Investment Value).

**HAFTUNG DES GUTACHTERS.** Ein Bewertungsauftrag ist ein einfacher Auftrag nach OR Art. 394 ff., wird in einzelnen Fällen jedoch auch dem Werkvertragsrecht zugeordnet.

Der Experte haftet auf jeden Fall für die getreue und sorgfältige Ausführung des ihm übertragenen Geschäfts (OR 398 Abs. 2). Ein Haftungsausschluss des Gutachters in den Vertragsbedingungen ist mit Ausnahme von leichter Fahrlässigkeit oftmals unwirksam. Die Haftung des Bewertungsexperten gegenüber einem vertragsfremden Dritten wurde vom Bundesgericht im Einzelfall verneint (BGE 130 III 345) aufgrund der zweckfremden Verwendung eines Gutachtens. In der gutachterlichen Praxis haben sich inzwischen Formulierungen mit Schutzwirkungen zugunsten Dritter durchgesetzt. Ein mangelhaftes Gutachten kann bei einem vertragsfremden Dritten allerdings bereits einen Haftungsanspruch aus unerlaubter Handlung (Art. 41 OR) auslösen (Quelle: Roland Hürlimann, Bau-Expertisen, Schweizerische Baurechtstagung 2011).

In der Praxis gebräuchlich ist eine Haftungsbegrenzung aufgrund der rein visuellen Aufnahme des Objektes: Der Gutachter ist nicht in der Lage, die Tragkonstruktion und andere verdeckt liegende Bauteile zu begutachten. Bei erkennbaren Gefahren für Leib und Leben ist jedoch immer der Auftraggeber unverzüglich vollumfänglich in Kenntnis zu setzen. Wertrelevante Einflüsse, die der Einschaltung weiterer Spezialisten bedürfen, können die Fertigstellung des Wertgutachtens verzögern.

**ZERTIFIZIERUNGEN DES GUTACHTERS.** Der Bewertungsexperte oder Gutachter arbeitet unabhängig und wird nicht überwacht. Ausnahme bilden Experten, die von der Finma akkreditiert sind. Qualifiziert sind die

Schätzungsexperten SEK/SVIT, die Mitglied der Schätzungsexperten-Kammer beim SVIT sind. Vor der Aufnahme in die Kammer werden Neumitglieder in Bezug auf ihre Fähigkeiten und ihren Leistungsausweis umfassend überprüft. Von allen Immobilienverbänden unterstützt wird die vom Bund akkreditierte Zertifizierungsstelle Swiss Experts Certification SA, die dem Experten eine geschützte, international gültige Zertifizierung nach der ISO-Norm 17024 ermöglicht. Zudem können sich Mitglieder des internationalen Immobilienverbandes RICS als «Certified Valuer» anerkennen lassen.

**QUALIFIKATIONEN DES GUTACHTERS.** Unabhängig vom Expertenstatus untersteht der Gutachter wesentlichen Pflichten, deren Verletzung eine Missachtung der Treue- und Sorgfaltspflichten darstellen kann. Die für Gutachter empfohlene Haftpflichtversicherung gegen Vermögensschaden kann bei einer groben Verletzung zu einem Ausschluss der Versicherungsleistungen führen. Der Experte ist immer persönlich haftbar und verantwortlich für die Einhaltung der nachstehenden Gebote (nicht vollständig, ausführlich in Kleiber/Simon/Weyers, «Verkehrswertermittlung von Grundstücken»):

- Neutrale und unabhängige Bewertung (nicht weisungsgebunden)

- Kompetenz im Fachgebiet wie auch gute Kenntnisse des Teilmarktes
- Umfassende Abklärungen führen (in Bezug auf Inventare und sonstige Werteinflüsse)
- Sorgfaltspflichten in Bezug auf die vorliegenden Grundlagen und diese überprüfen
- Begründung des nachvollziehbar hergeleiteten Ergebnisses.

Auch bei einer sorgfältigen Erarbeitung eines Gutachtens verbleiben Faktoren, die die Bewertungssicherheit beeinflussen können. In den Swiss Valuation Standards (SVS) werden die Leitlinien aus dem «Red Book» (VPGA 9) zur Bewertung in schwankungsanfälligen Märkten wiedergegeben. Demnach wird die Bewertungssicherheit eingeschränkt in Folge:

- Status des Gutachters (Fähigkeit, Erfahrungen, Interessenskonflikte)
- Marktübliche Unsicherheit (Spezialobjekte, Genehmigungsrisiken, persönliche Verhältnisse eines Käufers)
- Beschränkter Zugang zu Informationen (bei nicht überprüfbaren Angaben)
- Marktliquidität und -aktivität (in wenig aktiven Märkten)
- Marktvolatilität (bei unerwarteten Ereignissen oder regulatorischen Eingriffen).

**DAS BEWERTUNGSGUTACHTEN.** Das Ergebnis der Begutachtung wird im Bewertungsbericht zusammengefasst. Eine Objektbesichtigung ist zwingend erforderlich, damit sich der Schätzungsexperte ein Bild der Gegebenheiten vor Ort machen kann. Das Gutachten enthält qualitative und quantitative Passagen und diese können auch abwechseln. Dabei unterstützt der Text die Herleitung der Zahlen und darf nicht im Widerspruch dazu stehen. Die Bearbeitungstiefe der einzelnen Teilabschnitte ist je nach Auftrag sehr unterschiedlich. Als Guideline für die Inhalte eines Bewertungsgutachtens wird ein Raster zum Vorgehen angegeben (siehe Grafik).

Die individuelle Struktur des einzelnen Gutachtens ist abhängig vom Bewertungszweck, von den baurechtlichen Rahmenbedingungen und den Spezifika des Auftrags. Das macht das Bewertungswesen anspruchsvoll und zugleich immer wieder aufs Neue spannend. Die Objekte sind oftmals so individuell wie die Eigentümer. Beide haben ihre Eigenheiten, deren Qualitäten es zu erkennen gilt.



**\*GUNNAR GÄRTNER**

Der Autor ist Inhaber und Geschäftsführer des Immobilienberatungsunternehmens Comre AG in Zürich und unterrichtet im CAS Immobilienbewertung der Sirea.

ANZEIGE

# DIE GRAFFITISCHUTZ-SPEZIALISTEN

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

NEU

**DESAX AG**

Ernetschwilerstr. 25  
8737 Gommiswald

T 055 285 30 85

**DESAX AG**

Felsenaustrasse 17  
3004 Bern

T 031 552 04 55

**DESAX AG**

Ch. Mont-de-Faux 2  
1023 Crissier

T 021 635 95 55

Graffitienschutz

Betonschutz

Desax Betonkosmetik

Betongestaltung

Betonreinigung

**DESAX**  
Schöne Betonflächen

# «Veränderungen früh erkennen»

In einem dynamischen Marktumfeld sind Immobilienbewerter in doppelter Hinsicht gefordert – punkto Einflussfaktoren auf die Bewertung und hinsichtlich der eigenen Dienstleistung, sagt David Hersberger, Präsident der Schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT.

IVO CATHOMEN •

**„In der jüngeren Vergangenheit hat das Thema Haftung des Bewerter die Runde gemacht, auch aufgrund eines Bundesgerichtsurteils. Wird die Expertise des Bewerter vermehrt hinterfragt?“**

„Immobilienbewertungen werden oftmals für wichtige Entscheidungen wie Kauf, Verkauf, Vermögensaufteilung erstellt. Bei diesen Aufträgen übernehmen Immobilienbewerter mit der Annahme eines Bewertungsmandats immer auch Verantwortung. Dieser kann der Bewerter durch eine entsprechende Ausbildung, Erfahrung und sorgfältige Arbeitsweise gerecht werden. Ich stelle in meiner Bewertungspraxis eindeutig fest, dass die Branchenanforderungen in den vergangenen Jahren gestiegen sind.

**„Die Werte von Immobilien sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen, was sich in den Büchern der Immobilieninvestoren positiv niederschlägt. Wie beurteilen Sie als Bewertungsexperte diese Entwicklung und den Ausblick in die Zukunft?“**

„Vor dem Hintergrund tiefer Zinsen, der starken Zunahme der Geldmenge, von Zuwanderung und einem Mangel an alternativen Anlageklassen sind die Immobilienpreise in den letzten Jahren stark gestiegen. Die anhaltende Urbanisierung hat zudem zu weiteren Preissteigerungen in den Ballungszentren geführt, während die Preise an peripheren Lagen teilweise stagnierten. Ich persönlich denke, dass die Immobilienmarktrisiken inzwischen deutlich zugenommen haben und die weitere Preisentwicklung mit grösseren Unsicherheiten verbunden ist.

**„Wo liegen die gegenwärtigen Herausforderungen des Bewerter im aktuellen Zins- und Immobilienmarktumfeld?“**

„Das Immobilienmarktumfeld ist in den letzten Jahren viel dynamischer geworden. Attraktive Bürobauten aus den 1970er Jahren sind zum Beispiel in Basel durch Wohnbauten ersetzt worden. Wir kennen Gewerbebauten und Einkaufszentren an ungeeigneten Standorten mit einer ungenügenden Kundenfrequenz, deren ursprüngliche Nutzung wenige Jahre nach der Erstellung eingestellt wurde. Der Bewertungsexperte sollte diese Veränderungen frühzeitig erkennen und in seinen Bewertungen entsprechend berücksichtigen.

**„Der Bewertungsexperte fokussiert sich zunehmend auf komplexere Objekte, während «Standardbewertungen» zunehmend, basierend auf hedonischen Modellen, kostengünstig angeboten werden. Wird sich dieser Trend fortsetzen, und wie reagieren Sie als Experte und Verbandsvertreter darauf?“**

„Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentumswohnungen werden heute oftmals bei der Hypothekarfinanzierung hedonisch, dass heisst mit Vergleichswerten, bewertet. Aus der Sicht des Hypothekargäbers ist bei Standardobjekten – also bei marktüblichen und vorwiegend neueren Objekten – die Bewertungsgenauigkeit



**„Wir berücksichtigen die aktuellen Entwicklungen in der Bewertungsbranche in unseren Aus- und Weiterbildungen.“**

Dr. David Hersberger FRICS, Präsident SEK/SVIT, Hersberger Experts, Allschwil, und Partner der Swiss Valuation Group AG.

oftmals ausreichend. Eine hedonische Bewertung, ohne Besichtigung und oftmals durch Immobilienlaien erstellt, kann jedoch keine Expertenbewertungen ersetzen und hat auch nicht diesen Anspruch. Beim Einzelobjekt können dabei erhebliche Abweichungen bestehen die ein Vielfaches des Expertenhonors betragen. Für mich als Bewertungsexperte sind neben den heute verfügbaren Marktdaten auch die hedonischen Bewertungen ein ergänzendes Instrument, das anwendungsbezogen sinnvoll sein kann.

**„Welche Auswirkung hat die Entwicklung auf Bildung und Berufsbild?“**

„Der Immobilienmarkt ist wegen der fehlenden Vergleichbarkeit der Objekte und der Vertraulichkeit hinsichtlich Transaktionspreisen ein intransparenter Markt. Doch in den letzten Jahren haben die verfügbaren Immobilienmarktinformationen stark zugenommen. Teilweise sind diese Informationen im Internet frei verfügbar. Andere Marktdaten werden durch verschiedene Anbieter aufgearbeitet und entgeltlich angeboten. Die Einbindung dieser

Marktinformationen in die tägliche Bewertungspraxis benötigt entsprechendes Know-how, wie Recherchierfahrung und statistische Grundkenntnisse sowie ein entsprechendes Honorarvolumen für die kostenpflichtigen Angebote. In der Ausbildung von Immobilienbewertern werden diese Entwicklungen selbstverständlich berücksichtigt und angepasst.

**„Und wie positioniert sich die SEK/SVIT künftig in diesem Umfeld?“**

„Die 1986 gegründete Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT ist ein bedeutender Fachverband für unabhängige und geprüfte Immobilienbewertungsexperten in der Schweiz und hat rund 235 Mitglieder. Die Mitgliedschaft

in der Schätzungsexperten-Kammer wird auch in Zukunft als Gütesiegel für eine hohe Fachkompetenz und langjährige Erfahrung in der Immobilienbewertung stehen. Wir berücksichtigen die aktuellen Entwicklungen in der Bewertungsbranche früh in unseren Weiterbil-

dingsveranstaltungen, in den Mitgliederseminaren und am jährlichen «Valuation Congress» in Thun.

**„Vor bald drei Jahren hat die SEK/SVIT zusammen mit den anderen Schätzerverbänden die Personenzertifizierung nach ISO 17024 lanciert. Wie fällt die Bilanz aus?“**

„Die Personenzertifizierung von Immobilienbewertern gibt es inzwischen bereits seit rund zehn Jahren in der Schweiz. Vor rund drei Jahren sind das Zertifizierungsverfahren breiter abgestützt – der SIV und der CEI sind dazu gekommen – und die Handhabung im Ablauf gestrafft worden, wodurch es kostengünstiger durchgeführt werden kann. Die Personenzertifizierung kann als sehr erfolgreich bezeichnet werden und hat bei vielen Auftraggebern einen hohen Bekanntheitsgrad. Durch das Zertifizierungsverfahren und die Rezertifizierung alle Jahre wird einem Auftraggeber die Sicherheit geboten, dass ein Bewerter das Fachwissen, die Erfahrung und alle weiteren Anforderungen wie Versicherungsschutz und Strafregisterauszug erfüllt. ●

# Marktwert und Marktpreis

Viele Immobilienbewerter werden immer wieder verunsichert. Ein sorgfältig errechneter Verkehrs- bzw. Marktwert wird am Markt zum Teil erheblich übertroffen, auch nach einer Überprüfung mit den heute sehr gut bestückten Datenbanken<sup>1</sup>.



Wie viel müsste wohl für diese Anlagelienschaft bezahlt werden (Preis), aber wie hoch finanziert eine Bank (abhängig vom Wert)?

HANS RUDOLF HECHT\*

**WERT UND PREIS SIND NICHT DASSELBE.** Die Unterscheidung von Wert und Preis gehört zu den wichtigsten Grundsätzen im Schätzungswesen. Nicht zufällig zählt diese Unterscheidung – als allererste Regel überhaupt – zu den Kernaxiomen von Kaspar Fierz<sup>2</sup>. Auch in den Swiss Valuation Standards (SVS) wird diese wichtige Unterscheidung hervorgehoben<sup>3</sup>. Wer diese beiden Begriffsinhalte nicht sauber auseinander hält, dürfte in unserer Branche nicht glücklich werden.

**ES GAB AUCH SCHON ANDERE ZEITEN.** In der Zeit der grossen Immobilienkrise zu Beginn der 1990er-Jahre wurden die – mehrheitlich sicher sorgfältig errechneten – Verkehrswerte am Markt einfach nicht mehr bezahlt. Mit dramatischen Folgen, denn nach kurzer Zeit waren die angeblich hypothekarisch gesicherten Bankenkredite nicht mehr gedeckt, was die Banken dazu zwang, zusätzliche Amortisationen oder weitere Sicherheiten zu verlangen. Wer diese nicht liefern konnte, wurde unter Umständen betrieben mit der Folge,

dass das pfandgebende Haus verkauft oder versteigert wurde und – typisch für eine Immobilienkrise – ein weniger hoher Preis gelöst wurde, als der damalige Verkehrswert ausgemacht hätte. Ein Verkehrswert, der eine hohe Hypothek überhaupt erst möglich gemacht hatte. Dieses Szenario konnten wir in den USA von 2007 bis 2010 erleben.

**HEUTE IST DAS GANZ ANDERS.** Das meinen viele – auch wenn es sich hier nicht um eine gesicherte Erkenntnis handelt. Historisch sehr tiefe Zinsen sind verantwortlich, dass Häuserpreise schneller wachsen als Bewertungsexperten ihre Schätzungen anpassen können. Seit einiger Zeit haben Banken begonnen die Tragbarkeit von selber genutztem Wohneigentum mit einer Verzinsung von 5% sowie einer Amortisation von 1% zu prüfen. Wer das notwendige Einkommen (meist das dreifache der errechneten Durchschnittskosten des Wohneigentums) nicht aufwies, bekam entweder gar keinen Kredit oder musste sich mit einer verringerten Belehnung zufrieden geben.

Damit wurde zwar das Preiswachstum im Bereich des selber genutzten Wohneigentums eingedämmt, aber bei Mehrfamilienhäusern werden weiterhin hohe oder überhöhte Preise bezahlt, die bewertungsmässig kaum begründet sind. Der Anlagenotstand ist derzeit so gross, dass Anleger ihre Eigenkapitalverzinsung teilweise bis auf 0% heruntergefahren haben.

**MÜSSEN WIR DIE BEWERTUNGEN ANPASSEN?** Steigen die Preise von Liegenschaften mehr und mehr (neudeutsch nachhaltig), kommen Bewertungsexperten unter Druck. Es ist zwar richtig, dass ein einziger Preisausreisser allein diesen Druck nicht herstellt. Heute werden aber – vor

ANZEIGE

swiss  
/// valuation group

Bewertung von Immobilienportfolios und Einzelobjekten

Swiss Valuation Group AG

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

Basel 061 301 88 00  
Bern 031 331 80 22  
Zürich 044 380 42 00  
St. Gallen 071 552 07 20



allem im Bereich von Mehrfamilienhäusern – vielfach und immer wieder höhere Preise bezahlt als Bewertungsexperten errechnet haben. Weil dies dann als neue Norm galt, wurden die Diskontsätze heruntergefahren.

» Die Dinge haben nur den Wert, den man ihnen verleiht.«

Molière

**KAPITALKOSTEN SIND NUR EIN TEIL DER IMMOBILIENKOSTEN.** Die tiefen bzw. negativen Zinsen treffen nur die Eigenkapital- und Fremdkapitalverzinsung. Unterhaltskosten, zyklische Überholungen, Betriebskosten, Leerstände, Managementkosten etc. hingegen werden durch tiefe Zinsen nicht beeinflusst. Liegenschaften müssen unterhalten werden, und die Renovationszyklen werden deshalb weder länger noch günstiger.

Somit stehen wir vor dem Problem, dass wir zwar die Kapitalverzinsung herunterfahren können, nicht aber die Betriebs- und Unterhaltskosten sowie die zyklischen objektspezifischen Instandsetzungen, die in gleicher Höhe anfallen.

Wenn Expertisen an die Marktpreise angepasst werden, dass nicht nur die Kapitalverzinsung verringert (oder gar auf sie verzichtet) wird, sondern auch noch am Unterhalt und an den zyklischen Instandsetzungen budgetmässig gespart wird, kommt es zu einer gefährlichen Wette auf die Zukunft.

**MARKTPREISE.** Marktpreise können immer erst im Nachhinein herausgefunden werden, nämlich dann, wenn eine Transaktion bekannt wird. In der Schweiz bleiben Transaktionspreise geheim. Ganz anders im Vereinigten Königreich, dort kann man parzellengenau herausfinden, wann und zu welchem Preis eine Liegenschaft verkauft worden ist.

Wer meint Marktpreise lassen sich genau schätzen, muss wissen, dass es sich hier um eine Prognose über die Zu-

kunft handelt. Genauso wenig wie Börsenkurse vorausgesagt werden können, können wir zukünftige Transaktionspreise von Immobilien voraussagen. Natürlich ist es möglich – wenn genügend Daten vorliegen –, eine Annäherung für analoge Immobilien an vergleichbaren Lagen zu erstellen. Dabei werden aber unausgesprochen (im Jargon implizierte) Annahmen getroffen, die den meisten nicht immer wirklich klar sind.

Der Griff auf eine Datenbank mit Vergleichspreisen führt immer in die Vergangenheit. Verwenden wir diese alten Daten und sagen daraus die Zukunft voraus (wir nennen dies eine Extrapolation), nehmen wir unausgesprochen an, dass sich der künftige Markt genau gleich verhält wie der frühere. Auch wenn dies nur eine implizite Annahme darstellt, ist das eine Unterstellung mit sehr grosser Tragweite.

Solange sich der Markt gleichförmig entwickelt – sei es aufwärts oder abwärts –, können mit dieser impliziten Annahme sicher recht gute Ergebnisse erzielt werden. Wehe aber, der Markt führt wieder eine seiner Korrekturen durch. Tatsächlich ist es in der Wirtschaft so, dass Gleichförmigkeit eine Ausnahme darstellt, und Korrekturen, Krisen und Veränderungen eher die Regel sind. Dann ist der Rückgriff auf alte Daten nicht zweckdienlich. Zudem ist der Markt nicht in der Lage, uns im Voraus zu warnen, wenn er eine seiner Kapriolen schlägt.

**INTERNATIONALES ZINSUMFELD.** Zinsmässig gesehen ist die Schweiz keine Insel. Entscheide der Europäischen Zentralbank oder des Federal Reserve der USA wirken sich rasch auf das Zinsumfeld in der Schweiz aus, unabhängig davon, ob die schweizerische Volkswirtschaft mit der neuen Zinshöhe umgehen kann. Auch wenn wir derzeit bei uns keinerlei Inflation erkennen können und der Schweizer Franken auch wirklich keine höheren Zinsen gebrauchen kann, werden allfällige neu aufkeimende Inflationsschübe, wie zum Beispiel in den USA, das FED dazu bewegen, die Zinsen in Amerika zu

erhöhen, was Druck auf die Zinsen in Europa und in der Schweiz auslösen dürfte.

Es hängt somit nicht allein von uns ab, ob die Zinslandschaft so bleibt, wie sie derzeit ist. Die nächsten zwei bis drei Jahre sind vielleicht noch halbwegs übersichtlich. Aber Immobilienanlagen haben einen langfristigen Horizont, und dies müsste in Bewertungen von Immobilien klar berücksichtigt werden.

**SCHLUSSFOLGERUNGEN.** Immobilienbewertungen stellen Momentaufnahmen dar, bei denen wir uns auf die aktuelle Zinssituation abstützen. Diese Arbeitsweise steht im Widerspruch zur Langfristigkeit, die eine Immobilieninvestition in aller Regel darstellt. Aus diesem Grund sind Überlegungen zur mittel- und langfristigen Zinslandschaft notwendig und den Kunden offenzulegen. Dafür werden jeweils Immobilienwerte ermittelt oder errechnet. Im Gegensatz dazu können Immobilienpreise nicht vorhergesagt werden, denn Preise bilden sich am Markt durch die Aktion von Individuen, die als Menschen rechnerisch allein nicht erfasst werden können.

**HINWEIS**

Wert und Preis sind nicht dasselbe, das sagte nicht nur Kaspar Fierz (siehe Quellenangabe), sondern lange vor ihm Personen, die wir kaum mit der Immobilienwirtschaft in Verbindung bringen. Diese Aussagen zeigen aber auch, dass die Unterscheidung von Wert und Preis kein neues Thema ist. Unseren Vorvorfahren war schon klar, dass es Werte und Preise gibt, die streng auseinandergelassen werden müssen.

Molière (1622 – 1673): «Die Dinge haben nur den Wert, den man ihnen verleiht», und Oscar Wilde (1854 – 1900): «Heute kennt man von allem den Preis, von nichts den Wert» (Lord Darlington in *Wildermeres Fächer*).

<sup>1</sup> In der Schweiz werden Datenbanken schwülstig auch als hedonisch bezeichnet. Im Gegensatz zu Datenbank verletzt jener für die meisten Menschen völlig unverständliche Begriff die Grundregel, dass Experten ihre Arbeitsweise den Laien zugänglich machen und sich nicht mit einer Aura von höherem Wissen hinter nichtssagenden mystischen Ausdrücken verstecken sollten.

<sup>2</sup> Kaspar Fierz, Regel 1 in «Der Schweizer Immobilienwert», 5. Auflage, Seite 23

<sup>3</sup> Swiss Valuation Standards (SVS), Ausgabe 2007, Seite 27



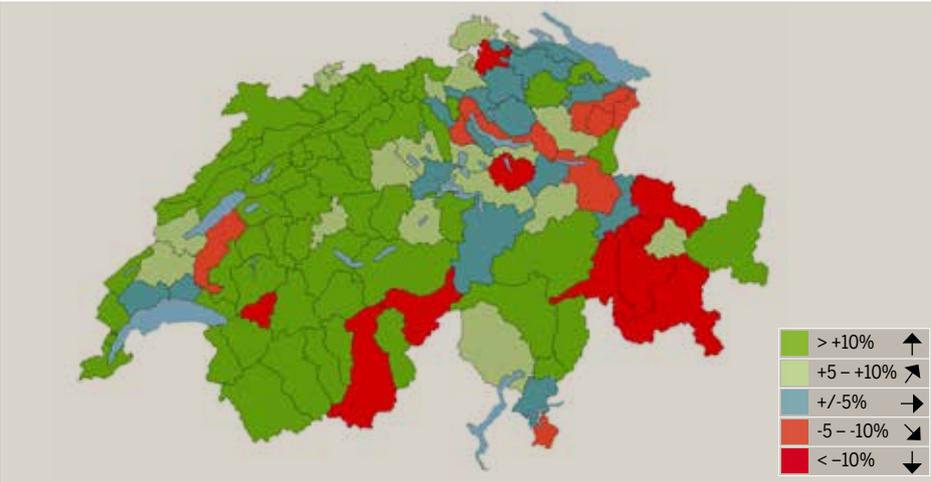
**HANS RUDOLF HECHT**

Der Autor befasst sich seit mehr als 30 Jahren mit der Bewertung von Liegenschaften und führt die Hecht Immo Consult AG in Basel.

# ENTSPANNUNG JA – TRENDWENDE NEIN

## VERÄNDERUNG DER NACHFRAGE NACH MIETWOHNUNGEN

im Vergleich zum Vorjahr, Quelle: Reamatch360



**Die hohe Neubautätigkeit im Mietwohnungsbereich trägt zwar dazu bei, den Markt zu entspannen, die weiterhin intakte Nachfrage nach Mietwohnungen verhindert aber eine klare Trendwende.**

Noch vor einem Jahr wurde an dieser Stelle eine Trendwende bei der Mietwohnungsnachfrage konstatiert. Die mässigen Wirtschaftsaussichten sowie der Rückgang der Zuwanderung führten damals vielerorts zu stagnierenden Nachfra-

gerzahlen. Heute zeigen die Wachstumsprognosen für die Schweiz ein freundlicheres Bild und auch der Migrationssaldo ist 2016 weit weniger stark zurückgegangen, als erwartet werden musste. In den vergangenen zwölf Monaten wuchs die ständige ausländische Wohnbevölkerung erneut um mehr als 60 000 Personen, was mit zu einer weiterhin hohen Mietwohnungsnachfrage beitrug. Dass sich die Mietwohnungspreise im Angebot dennoch etwas zurückbildeten, ist

in erster Linie darauf zurückzuführen, dass sich der Wohnungsneubau stark auf das Segment der Mietwohnungen konzentrierte.

Die Zahl der Mietwohnungsnachfrager liegt heute (Stichtagsbetrachtung) mit etwas mehr als 88 000 Haushalten 7,8% über dem Vorjahr. Vor allem die kleinen und günstigeren Wohnungen werden deutlich stärker nachgefragt als vor einem Jahr. Die Nachfrage nach teureren Mietwohnungen leidet dagegen weiterhin

unter der Konkurrenz der Eigentumswohnungen. Regional betrachtet sind es nach wie vor der Wirtschaftsgrossraum Zürich sowie weite Teile der Ost- und der Zentralschweiz, wo die Nachfragerzahlen nach Mietwohnungen stagnieren oder gar rückläufig sind. In den meisten übrigen Regionen der Schweiz präsentiert sich die Mietwohnungsnachfrage wieder etwas stärker als Anfang 2016. ● (Dieter Marmet)

## NACHFRAGE NACH PREISKATEGORIE

CHF pro Monat	Suchabos auf Immobilienplattformen	Veränderung zum Vorjahr
<1500	48921	↑
1500 – 2000	24214	↗
2000 – 2500	19125	↗
2500 – 3000	9028	→
3000 – 3500	5227	→
>=3500	6152	→

## NACHFRAGE NACH ZIMMERZAHL

Anzahl Zimmer	Suchabos auf Immobilienplattformen	Veränderung zum Vorjahr
1 – 1.5	13091	↗
2 – 2.5	30189	↗
3 – 3.5	43746	↗
4 – 4.5	47066	↗
5 – 5.5	31471	↗
6 – 6.5	14449	→

## NACHFRAGE NACH WOHNFLÄCHE

Quadratmeter	Suchabos auf Immobilienplattformen	Veränderung zum Vorjahr
< 40	6857	↑
40 – 80	10515	↑
80 – 120	28131	↗
120 – 160	27945	↗
160 – 200	13873	↗
>=200	6757	→

## Software-Gesamtlösung für das Immobilienmanagement

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



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

Ihr Vertriebspartner für



# Kommunikation 4.0

Die Digitalisierung ist in aller Munde, aber in der Kommunikation herrschen Papier, Telefon und E-Mail vor wie vor 20 Jahren. Doch BIM, Slack & Co. weisen uns den Weg für eine zunehmende Integration der Kommunikationsprozesse durch neue Technologien.



Plattformen ermöglichen die Integration von Kommunikation und Daten.

ALEX SCHMID\* ●

## ANPASSUNG AN NEUE KOMMUNIKATIONSTOOLS.

Was wäre die Immobilienbranche ohne die Kommunikation zwischen Eigentümern, Planern, Entwicklern, Bauunternehmern, Portfoliomanagern, Verwaltern, Kunden und Lieferanten? Man kann annehmen, nicht viel. Die Kommunikation ist nicht nur der Kern jeder menschlichen Gesellschaft, sondern auch jeder wirtschaftlichen Tätigkeit und damit auch der Immobilienwirtschaft.

## „Profitablere Immobilien durch Integration von Kommunikation und Daten.“

Immobilienkommunikation kann dabei weit mehr sein als nur die Vermarktung von Immobilien, Mietercommunities oder mobile Apps. Sie umfasst alle Kommunikations- und Datenvorgänge, die zwischen den Beteiligten der Immobilienbranche ausgetauscht werden, auf allen Kanälen. Für die Immobilienakteure ist die Kommunikation jedoch oft so selbstverständlich, dass darüber nicht

eigens nachgedacht und sie als gegeben hingenommen wird. Das ist auch der Grund, weshalb die Kommunikation nicht prominent im Fokus der Digitalisierung von Geschäftsprozessen steht.

Nur ein Beispiel für die Wichtigkeit der Kommunikation im Immobiliensektor: Befragungen haben ergeben, dass rund 60% der Arbeit von Immobilienverwaltungen aus Kommunikation besteht. Und trotz dieser Tatsache werden nur wenig Anstrengungen gemacht, diesen wichtigen

Geschäftsprozess zu optimieren.

Eine Mail ist immer noch das wichtigste digitale Kommunikationsmittel in der Immobilienwirtschaft, neben Telefon und Papier. Aber im Zeichen der Digitalisierung rollt in letzter Zeit eine neue Welle

von Veränderungen in der Kommunikationstechnologie auf die Unternehmen zu. Wenn Papier die Immobilienkommunikation 1.0 ist, Telefon und Fax 2.0 und E-Mail 3.0, dann bringen die neuen Technologien wie Messaging, Virtual Reality, 3D-Modelle die Immobilienkommunikation 4.0. BIM, WhatsApp, Facebook Workplace und erst kürzlich Slack verändern langsam aber sicher die Art

und Weise, wie wir privat und geschäftlich kommunizieren.

Slack zum Beispiel ist ein neues chatähnliches Kommunikationstool für Unternehmen, mit dem die Kommunikation von Abteilungen oder Teams untereinander im Stile von WhatsApp transparenter, nachvollziehbarer, informeller und schneller werden soll.

## TRANSPARENZ IN EINER FRAGMENTIERTEN INDUSTRIE.

Die Immobilienwirtschaft, naturgemäß eine komplexe und teilweise intransparente Industrie, wird einerseits von den Eigenschaften dieser neuen Art von Kommunikationstechnologien profitieren, andererseits werden diese aber auch neue Prozesse und Verhaltensweisen der Beteiligten zur Folge haben.

Beispielweise erfordert die zunehmende Integration der Mieter in den Bewirtschaftungsprozess via Mieterportale und Online-Communities verändertes Kommunikationsverhalten und schnellere Reaktionszeiten der Immobilienbewirtschaftler. Wie erste Erfahrungen zeigen, hat diese direktere Integration der Mieter- und Stockwerkeigentümer und der daraus gewonnenen Daten durchaus das Potenzial zur Verbesserung der Bewirtschaftungsqualität, der Kundenzufriedenheit und von Kostensenkungen in den Bewirtschaftungs- und anderen Immobilienprozessen.

Doch damit ist erst der Anfang in der digitalen Immobilienkommunikation gemacht. Die Integration und Verfügbarkeit aller Kommunikationsvorgänge und Daten über alle Phasen des Lebenszyklus einer Immobilie wird das Endziel der Digitalisierung des Produktionsprozesses sein, so wie es in der herstellenden Industrie bereits angestrebt wird mit dem Internet der Dinge. In der Immobilienbranche ist BIM das Paradebeispiel, wohin die digitale Reise gehen wird.

**BIM UND IMMOBILIENKOMMUNIKATION.** BIM (Building Information Modeling), damit ist die Integration aller Baubeteiligten und Daten aufgrund eines integralen 3D-Modells gemeint, ist keine eigene Kommunikationstechnologie, auch wenn man das zentrale 3D-Modell in dieser Weise auffassen könnte. Doch das Prinzip, wie die Beteiligten mit BIM miteinander kommunizieren, respektive der

Zugang zu Daten gewährleistet wird, ist ohne Zweifel richtungsweisend.

Die Effizienz wird bei BIM während der Planungs- und Bauphase durch die Optimierung der Koordination, Kooperation und des Datenaustauschs auf einer Plattform gesteigert, bildlich gesprochen, indem alle «in demselben Boot sitzen». Integrative Kommunikation und umfassender Datenaustausch beseitigt Ineffizienzen, reduziert Kosten und beschleunigt Prozesse.

Dies werden in Zukunft integrative neue Kommunikations- und Datenplattformen wie «TheSmarterPlace» und andere vorantreiben, um die Effizienz und die Rentabilität in der Immobilienbranche zu verbessern. Die bessere Integration der Kommunikation und Daten wird

für die erfolgreiche Digitalisierung der Schweizer Immobilienbranche in der Zukunft von entscheidender Bedeutung sein. Diesen Schritt zur Integration unterstützen auch API.

**API UND DIE ZUKUNFT DER INTEGRATION.** API (Application Programming Interfaces) sind Schnittstellen, die verschiedene Programme und Datenbanken miteinander verbinden können. API sind die Grundlage, die es erlaubt, zum Beispiel Kundenkommunikation, Gebäudedaten, Wartungsdaten und Daten von smarten Geräten zu verbinden und damit Mehrwerte zu generieren. Damit können API Datensilos und Wissensbarrieren auch in der Immobilienbranche aufbrechen und effizientere Prozesse ermöglichen.

Vor allem im englischsprachigen Raum (Zillow, Zoopla) aber auch zunehmend im deutschsprachigen Raum (Homagate) bieten Immobilienunternehmen, insbesondere Online-Immobilienportale API an, mit denen Daten abgerufen und für andere Applikationen verwendet werden können. Diese Zusammenführung von verschiedenen Daten wird noch zunehmen und schnellere Prozesse und Entscheidungen für die Immobilienakteure ermöglichen, und letztendlich profitablere Immobilien für Eigentümer und Kunden. ●



**ALEX SCHMID**  
Der Autor ist Mitgründer von  
TheSmarterPlace.

ANZEIGE

SIBIRGroup

SIBIR



## Sprintprogramm nicht nur für SportlerInnen.

Grosse Programmvierfalt bieten die SIBIR-Waschmaschinen und -Trockner — zum Beispiel mit den blitzschnellen Sport- und Sprintprogrammen. Einfach perfekt, wie die sich professionell um die Wäsche kümmern.

# Den Träumen auf der Spur

Immobilienprofis müssen die Bedürfnisse ihrer Kunden kennen. Deshalb hat der Marketingdienstleister «alaCasa.ch» und der Finanzberater MoneyPark die Schweizer nach ihren Wohnträumen gefragt. Die Ergebnisse sind bemerkenswert und erstaunlich zugleich.



See- oder Bergsicht sind bei den Schweizern am beliebtesten.

ROMAN H. BOLLIGER\* •

**LIEBER IN DIE STADT ODER AUFS LAND?** Die häufigste Antwort der 919 Umfrage-Teilnehmer der Wohnraumstudie 2016 auf diese Frage: Wenn's geht, dann beides. Beinahe die Hälfte aller Schweizer möchten entweder in der Agglomeration oder am Stadtrand leben – sprich schnell ins Büro und an die Shoppingmeile kommen, aber sich ebenso bequem in der nahen Natur erholen können.

Der Zugang zur Natur ist der wichtigste Faktor der Schweizer, wenn es um die Wohnumgebung geht – knapp

ANZEIGE

**Schwierige Mieterversammlung?  
Schwierige ME-Versammlung?**  
Moderator / Mediator M.A.  
empfiehlt sich. Tel. 044 251 08 41  
[www.kreuzplatz-mediation.ch](http://www.kreuzplatz-mediation.ch)

gefolgt von den Einkaufsmöglichkeiten, dem Arbeitsort sowie der Nähe zu Familie und Freunden. Doch welche Art von Natur möchten die Befragten am liebsten vor der Haustür haben? Nach der «Lieblingsaussicht» gefragt sprachen sich die meisten Teilnehmer der Wohnraumstudie für die Seesicht aus: Knapp jeder zweite Einwohner der Schweiz findet diese am schönsten. Entsprechend erstaunt es nicht, dass Liegenschaften mit Seesicht in den letzten Jahren überdurchschnittlich an Wert gewonnen haben. Spannende Unterschiede gibt es auch hier zwischen den Geschlechtern: Während Frauen im Verhältnis lieber See- oder Wiesensicht haben, sagt den Männern die Sicht auf die Alpen deutlich stärker zu.

**EINFAMILIENHAUS: WOHNTRAUM FÜR DIE EINEN, ALBTRAUM FÜR DIE ANDEREN.** Die meisten Einwohner der Schweiz würden am liebsten in einem Einfamilienhaus leben: Jeder vierte Befragte nannte dieses als seinen Traum-

Immobilientyp. Dieses Resultat birgt einigen Zündstoff, weil Einfamilienhäuser aus raumplanerischer Sicht alles andere als den Idealtyp darstellen. Einfamilienhäuser sind den Verdichtungsbefürwortern auf Grund ihres hohen Flächenbedarfs schon lange ein Dorn im Auge. Da sind Penthouse- bzw. Attikawohnungen schon eher kompatibel; sie waren in der Studie ebenfalls äusserst beliebt. Erfreulich ist, dass immerhin drei von zehn Befragten bereits in ihrer bevorzugten Immobilienart leben, wobei man hier zwischen Mietern und Eigentümern unterscheiden muss: Während bei den Mietern nur jeder Sechste in seiner Wunschimmobilie lebt, sind es bei den Eigentümern mehr als die Hälfte.

**AM GEMÜTLICHSTEN IST'S IM HEIMISCHEN WOHNZIMMER.** Ob für den gemütlichen Fernsehabend, ein spannendes Buch oder ein Glas Wein mit Gästen: Das Wohnzimmer ist das mit grossem Abstand wichtigste Zimmer der Schweizer. Dieses Resultat bestätigt sich durch alle Alterskategorien hindurch –

und ungeachtet des Geschlechts nannten jeweils rund 6 von 10 Befragten das Wohnzimmer das wichtigste Zimmer überhaupt. Auf dem zweiten Platz folgt die Küche, die interessanterweise von Frauen und Männern fast gleich häufig genannt wurde. Bezüglich dieser Rollenverteilung sind wir offenbar in der Neuzeit angekommen. Auf die Frage, welches Zimmer sie am liebsten anfügen würden, wenn sie denn ausbauen könnten, nannte eine Mehrheit den Wintergarten.

**HAUSVERBOT FÜR TIERISCHE FREUNDE.** In der Schweiz hat jeder Dritte ein Haustier. Am häufigsten schnurrt zuhause eine Katze (21%) oder wedelt ein Hund (13%). Mit grossem Abstand werden sie gefolgt von Kleintieren wie z. B. Hamster, Hasen oder Fischen. Wie gross die Verbundenheit der

Haustierhalter mit ihren tierischen Mitbewohnern ist, lässt sich an der Tatsache ablesen, dass es für über 40% der Schweizer sehr oder ziemlich wichtig ist, dass diese in ihrem Zuhause leben dürfen. Für knapp vier von zehn ist es übrigens ein Ausschlusskriterium, wenn sie keine Haustiere halten dürften – ein Denkmittel an jene Vermieter, die ihren Mietern ein Haustierverbot auferlegen. Vor diesem Hintergrund muss die Frage erlaubt sein, wann die Schweizer Anbieter von Wohnraum wohl die Tierhalter als Zielgruppe entdecken.

**EINE QUELLE DER INSPIRATION.** Nicht nur Vermarkter, sondern auch Planer und Entwickler sollten sich von der aktuellen Wohnraumstudie inspirieren lassen. In Zeiten, wo sich Einfamilienhäuser und Wohnungen nicht mehr mühelos vermarkten las-

sen, ist es entscheidend, die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung zu kennen. Leider werden diese nicht immer konsequent umgesetzt und Leerstände zu oft mit der allgemeinen Marktlage entschuldigt. Diesen Marktteilnehmern täte es gut, ihren Kunden wieder einmal gut zuzuhören. ●



**WOHNTRAUMSTUDIE VON ALACASA.CH UND MONEYPARK**

Für die Wohnraumstudie wurden über 900 Menschen in der Schweiz zu ihren Wohnträumen befragt. Die Studie ist zum zweiten Mal erschienen und kann auf [www.alacasa.ch](http://www.alacasa.ch) als E-Magazin angeschaut oder als Print-Magazin bestellt werden.



**\*DR. ROMAN H. BOLLIGER**

Der Autor ist Experte für Immobilienmarketing und betreibt die Plattformen *alaCasa*, *Swiss Circle* und *SwissPropTech*. Daneben gibt er seine Erfahrung als Buchautor, Dozent, Berater und Verwaltungsrat weiter.

ANZEIGE



## Dürfen wir Ihnen beim Verwalten ein Stück entgegenkommen?

Unser Online Kundenportal für effiziente Immobilienverwaltung.

Einfach, effizient und kostet nichts: Das Techem Kundenportal bietet Ihnen rund um die Uhr viele praktische Online-Services und Informationen zur Immobilienverwaltung. Ob Abrechnungen, Aufträge oder Archive, im Handumdrehen haben Sie alle aktuellen Daten parat – über PC, Tablet oder Smartphone.



[www.techem.ch/online](http://www.techem.ch/online)  
E-Mail: [portal@techem.ch](mailto:portal@techem.ch)  
Telefon: 043 455 65 40



**techem**  
Näher sein. Weiter denken.

**SCHWEIZ**

**ANGEBOTSMIETEN LEICHT GESTIEGEN**

Im Dezember 2016 sind die Angebotsmieten in der Schweiz insgesamt um 0,09% gestiegen. Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahresmonat eine Mietsteigerung von 0,09%. Zu diesem Ergebnis kommt der Homegate-Angebotsmietindex, der von Homegate in Zusammenarbeit mit der Zürcher Kantonalbank erhoben wird. Er misst die monatliche, qualitätsbereinigte Veränderung der Mietpreise für neue und wieder zu vermietende Wohnungen anhand der aktuellen Marktangebote. Die Angebotsmieten stiegen in den Kantonen Zürich um 0,17%, Bern um 0,18%, Luzern um 0,09%, Basel um 0,54%, Genf und Waadt um 0,17% und Aargau um 0,18%.

**SCHWEIZ BLEIBT ATTRAKTIV FÜR INVESTOREN**

Laut Trendbarometer von Ernst & Young bleibt die Schweiz attraktiv für Immobilieninvestments. Von den 50 befragten Investoren stu-

ten 90% den Immobilienmarkt als attraktiv oder sehr attraktiv ein. Bei den Büroliegenschaften an 1A-Standorten gehen über die Hälfte der Investoren von stabilen Preisen für das Jahr 2017 aus, 27% erwarten sinkende Preise, während 20% mit einem Preisanstieg rechnen. Für die 1B-Standorte wird grösstenteils von sinkenden Preisen ausgegangen. Im Wohnsektor rechnen 91% der Befragten mit stabilen oder sinkenden Preisen in der 1A-Standort-Kategorie. Auch für die B-Liegenschaften geht die Mehrheit von stabilen Preisen für 2017 aus.

**KLEINERE VERKAUFSFLÄCHEN GEFRAGT**

Eine Markteinschätzung des Immobilien-Dienstleisters Wincasa zeigte, dass sich im von Onlineshopping, Frankenstärke und Einkaufstourismus bedrängten Verkaufsflächenmarkt auch die Vermietung an 1A-Lagen erschwert hat. Neue Verkaufskonzepte können diesem Trend entgegenwirken, erfordern aber zum Teil hohe eigentümergeitige Innenausbaukosten. Eine Ausnahme bildet St. Gallen: Hier erfreut

man sich einer steigenden Nachfrage, insbesondere nach kleineren Verkaufsflächen.



**MIETWOHNUNGSMARKT BLEIBT STABIL**

Obwohl im schweizerischen Mietwohnungsmarkt punktuell ein Überangebot besteht, bleiben die Mieten stabil. Dennoch ist ein Druck auf die Angebotsmieten von Neubauf Flächen spürbar. Dieser Befund ergibt sich aus der Markteinschätzung von 16 Filialleitern des Immobilien-Dienstleisters Wincasa. Projektleiterin Veronika Killer: «Typisch ist, dass Vermietungs- und Vermarktungsaktivitäten hochgefahren werden.» Im nationalen Büromarkt stellen die Experten eine zunehmende Stagnation des Flächenbedarfs fest. Insgesamt lässt sich die landesweite Einschätzung herauslesen, dass der anhaltende Bauboom aktuell zu einer Marktsättigung geführt hat.

vestiert. Demnach soll sich das Investitionsvolumen um 6% erhöhen und die Mieten um 2 bis 3% wachsen. Ausserdem kündigt der Report an, dass Asien Nordamerika als Hauptkapitalgeber in Europa 2017 voraussichtlich überholen wird – konkurriert von den europäischen Ländern selbst, die mit offener Grenzpolitik eine gute Mischung aus Wachstum und Stabilität suchen. Doch die Immobilienbranche wird ihren Rückenwind behalten: Im östlichen Mitteleuropa sowie in Südeuropa eröffnen sich sogar neue Chancen. Dort können Investoren in stabilen Immobilienmärkten mit tieferen Preissegmenten als in Westeuropa anlegen.

**BAUBOOM IM MIETWOHNUNGSMARKT**

Die neuen Daten der Baugesuche bestätigen die Entwicklung: Es werden immer weniger Einfamilienhäuser (EFH) und dafür umso mehr Mehrfamilienhäuser (MFH) gebaut. Dies geht aus dem aktuellen ZKB-Immobilienbarometer hervor. Im 4. Quartal 2016 gab es nur knapp 2200 Baugesuche für EFH, dies ist der tiefste Wert seit über 15 Jahren. Bei den MFH wurden Gesuche für fast 12 400 Wohnungen eingereicht, was im langjährigen Durchschnitt sehr hoch ist. Zudem nimmt innerhalb der MFH der Anteil von Mietwohnhäusern gegenüber Stockwerkeigentum zu. Die tiefen Zinsen führen bei den Mietwohnhäusern zu einem neuerlichen Bauboom.



**EUROPA**

**NACHFRAGE HÄLT AN**

Aufgrund fallender Obligationenrenditen suchen Investoren in Europa sichere und gleichzeitig wachstumsorientierte Anlagemöglichkeiten, die sie in Immobilieninvestments finden. Gemäss dem jüngsten Marktreport von Cushman & Wakefield wird auch 2017 stark in kommerziell genutzte Immobilien in-

ANZEIGE

**Ärger mit Falschparkierern?**

**Wir sorgen für Ordnung auf Ihren Parkplätzen, ohne dass Ihnen dafür Kosten entstehen.**

Für ein persönliches Beratungsgespräch oder eine unverbindliche Probephase stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



**parkon.ch**  
Sicherheitsdienst & Parkkontrolle

parkon GmbH | Werdstrasse 17  
8405 Winterthur | Tel. 052 238 12 54  
info@parkon.ch | www.parkon.ch

## ST. GALLEN ÜBERGIBT SPITALIMMOBILIEN



Der Kanton St. Gallen hat Anfang Januar 2017 seine Spitalimmobilien an die vier Spitalverbunde übergeben. Die Verbunde sind zwar schon seit 13 Jahren selbständige, öffentlich-rechtliche Anstalten – die Spitalgebäude gehörten aber bisher dem Kanton. Mit der Abtretung liegt nicht nur der Besitz, sondern auch die Verantwortung für Erneuerungen und Sanierungen nicht mehr beim Kanton. Mit der Übertragung der 103 Gebäude und dem dazugehörigen Boden kann die Staatskasse 305 Mio. CHF Aufwertungsgewinn verbuchen. Dies führt zu schwarzen Zahlen im kommenden Budget, nämlich zu einem Überschuss von 285 Mio. CHF.

## DEUTSCHLAND

### KOMMUNEN VERSCHLAFEN DIGITALISIERUNG

42% der deutschen Kommunen sind ungenügend auf die mit der Digitalisierung einhergehenden Veränderungen vorbereitet. Das ergab eine Kommunalbefragung sämtlicher 11084 Gemeinden in Deutschland, die der Verein deutscher Ingenieure zusammen mit der Universität Hohenheim durchgeführt hat. Doch was hindert die Kommunen an der Digitalisierung? Hier geben die Befragten vor allem finanzielle (53%) und technische (46%) Hürden an. Technisch wird fast ausschließlich der fehlende Breitbandanschluss in

den Gemeinden genannt. Dies liegt zum einen an der ländlichen Struktur und flächenhaften Zersplitterung der Gemeinden, aber auch an fehlender Beratung.

## UNTERNEHMEN

### JLL EXPANDIERT

JLL Schweiz übernimmt die Meridian Immobilier SA, die frühere Westschweizer Niederlassung von DTZ mit Sitz in Genf. Die Übernahme wurde per Jahresanfang 2017 wirksam. Der Zusammenschluss bedeutet für JLL Schweiz eine Erweiterung der Präsenz in der Westschweiz und eine Ausweitung des Angebots: Neu bietet der Immobiliendienstleister auch Beratung im Bereich Projektmanagement und -steuerung an. Die neue Niederlassung in Genf wird von den Meridian-Gründungspartnern Pierre Stämpfli und Anna Brifod geleitet. Die Meridian Immobilier SA (frühere DTZ) wurde 2008 gegründet und beschäftigt zehn Mitarbeiter.

### NEUER ONLINE-AUFTRITT VON IMMOSTREET

Immostreet, das Immobilienportal der Homegate-Gruppe, baut seine Online-Präsenz weiter aus. Neben einer deutlich verbesserten Nutzerführung und responsivem Design steht die personalisierte Lösung für Firmenkunden im Fokus des Relaunches.

### VARIA ÜBT MEHRZUTEILUNGSOPTION AUS

Die Varia US Properties AG, eine in Zug domizilierte Immobiliengesellschaft, die in amerikanische Mehrfamilienhäuser mit Schwerpunkt im Sekundär- und Tertiärmarkt investiert,

# Immobilienmanagement mit eDossiers



- Rechtskonforme Archivierung und Verwaltung sämtlicher Dokumente rund um Liegenschaften, Objekte, Projekte etc.
- Effiziente digitale Abwicklung von Geschäftsprozessen wie hochautomatisierte Kreditorenverarbeitung
- Posteingangsverarbeitung, elektronische Ablage, Verteilung und Anstoss von Folgeprozessen
- Integration in MS Office, MS Outlook und Notes
- Mobiler Zugriff von überall mit gängigen Tablets und Smartphones
- Bewährte Anbindung an bestehende Bewirtschaftungssysteme



## Löwenfels

Software in neuer Dimension

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

hat bekanntgegeben, dass sie im Rahmen des Börsengangs die Mehrzuteilungsoption von 464 562 neuen Aktien zum Angebotspreis von CHF 35 je Aktie vollständig ausgeübt hat. Insgesamt wurden beim IPO von Varia 3 561 636 neue Aktien verkauft.

### GUTES JAHRES- ERGEBNIS FÜR PROCIMMO-FONDS

Der Procimmo Swiss Commercial II hat im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Anlagerendite von 8,2% erzielt. Der Netto-Inventarwert belief sich per 30. September 2016 auf 113.52 CHF, rund 8% mehr als im Vorjahr (104.92 CHF). Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) bezifferte die Fondsverwaltung mit 74,5%, das Gesamtfondsvermögen erhöhte sich von 108,1 Mio. im Vorjahr auf nun 255,3 Mio. CHF.

### SBB FINDEN HAUPTMIETER

Das Kantonsspital Baselland will sich im geplanten Liestaler Bahnhofsgelände einmieten, in dem ein ambulantes Zentrum entstehen wird. Hierfür hat das Spital mit den SBB

eine Absichtserklärung unterzeichnet. Mit diesem Schritt folge man einer höheren Nachfrage nach ambulanten Leistungen, teilte das Spital mit.



### HELVETICA PROPERTY INVESTORS KAUFTE ZU

Helvetica Property Investors erwirbt eine Immobilie in St. Gallen für ihren neuen Immobilienfonds Helvetica Swiss Commercial. Der Kaufpreis beträgt 16 Mio. CHF und die Bruttorendite der Akquisition beträgt 6,2%, teilte Helvetica Property Investors mit. Das Objekt ist für 5 Jahre an verschiedene lokale Unternehmen vermietet.

### INVESTIS PLATZIERT ANLEIHE

Die Investis Holding SA hat eine festverzinsliche Obligationenanleihe im Volumen von 140 Mio. CHF platziert. Das Papier hat einen Coupon von

0,25% und eine Laufzeit von 2 Jahren, teilt Investis mit. Der Erlös von 140 Mio. CHF soll für die Ablösung von Hypotheken verwendet werden. Die Anleihe ermögliche es, die Finanzierungsstruktur zu optimieren und von den aktuell attraktiven Bedingungen am Kapitalmarkt zu profitieren. Die Zulassung zum Handel an der SIX Swiss Exchange wurde beantragt, und die Liberierung der Obligationenanleihe ist für den 14. Februar 2017 vorgesehen.

### BASF VERÄUSSERT LIEGENSCHAFT

Die BASF Construction Chemicals Europe AG, eine Tochter des deutschen Chemiekonzerns BASF, hat im Dezember 2016 ihre Büro-, Produktions- und Lagergebäude an der Hegmattenstrasse 24/26 in Winterthur verkauft. Käufer der Immobilien ist der Immobilienfonds Procimmo Swiss Commercial Fund.

### BALOISE ÜBERNIMMT PAX ANLAGE

Die Versicherung Baloise übernimmt für 288 Mio. CHF die Mehrheit an der Immobiliengesellschaft Pax Anlage. Die Beteiligung soll die Rendite im Negativzinsumfeld sichern. Geplant ist der Erwerb von rund 70% des Aktienkapitals und der Stimmrechte. Das Paket besteht hauptsächlich aus den Anteilen der aktuellen Mehrheitsaktionärin Pax sowie einem kleinen Anteil der Nürnberger Lebensversicherungen.



### KREDITE OHNE BANKEN

Das Start-up-Unternehmen Hypotheko hat eine Plattform lanciert, die Kapitalsuchende direkt mit potenziellen Investoren zusammenbringt – ohne Banken. Das Unternehmen vergibt selber keine Kredite, erstellt aber ein Ranking von Kreditnehmern und gelangt damit an mögliche Investoren, die dann Angebote einreichen können.



### TESSINER KB AN NEWHOME BETEILIGT

Die «BancaStato del Cantone del Ticino» ist seit Jahresbeginn an Newhome, dem Gemeinschaftswerk von 18 Kantonalkassen, beteiligt. Auf dem Immobilienportal sind aktuell 65 000 Inserate aufgeschaltet. Durch die Mitgliedschaft der neuen Aktionärsbank weitet Newhome sein Marktgebiet im Tessiner Immobiliensektor aus.

### WINCASA ORGANI- SIERT SICH NEU



Nach dem starken Wachstum der vergangenen Jahre passt Wincasa seine Organisationsstruktur an. Die Schweiz wird

ANZEIGE



**«DAS WEISS ICH MIT SICHERHEIT:  
ENTWEDER VOLL IM BILD,  
ODER VOLL INS AUGE!»**

Kurt ist Verantwortlicher Sicherheit der gemeindeeigenen Immobilien.



Scannen Sie den QR-Code und lassen Sie sich von Kurt und seinem Team in wenigen Minuten die Vorteile von CAMPOS erklären.

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



MÄCHT IMMO'S MOBIL. 

neu in 4 statt wie bisher in 3 Bewirtschaftungsregionen unterteilt – den Osten, die Romandie, das Mittelland und das Einzugsgebiet Zürich. Das Team der Regionenleiter ergänzt Ursula Rufener, die über langjährige Führungserfahrung in der Immobilienbewirtschaftung verfügt.

### HELVETICA PROPERTY PLANT KAPITALERHÖHUNG

Die Fondsleitung Helvetica Property Investors AG konnte die Emission des Immobilienfonds Helvetica Swiss Commercial mit 77,6 Mio. CHF im

Dezember 2016 erfolgreich abschliessen und hat seither für rund 100 Mio. CHF Immobilien erworben. Nun steht die erste Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht in der Grössenordnung von rund 78 Mio. CHF an.

### ENGEL & VÖLKERS GRÜNDET HOTEL- CONSULTING-FIRMA

Engel & Völkers verstärkt das Engagement im Bereich Hotels und gründet die Engel & Völkers Hotel Consulting GmbH, welche die weltweiten Aktivitäten in dem Segment bündeln soll. Andreas Ewald

ist geschäftsführender Gesellschafter. Der Immobilienökonom soll laut Unternehmensangaben die Bereiche Transaktionsberatung und Due Diligence sowie das Geschäft mit gefährdeten Krediten weiter ausbauen.



### PROJEKTE

### SIEDLUNG MAIHOFQUARTIER WIRD SANIERT



Die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL) wird ihre Siedlung im Maihofquartier sanieren und verdichten. Künftig soll die Siedlung 230 Wohnungen umfassen, derzeit sind es 170. Das Investi-

ANZEIGE

**Ihr Partner für den gesunden Kehricht- und Grüngutcontainer:  
Reinigung – Wartung - Reparatur - Verkauf**

## AKTION FÜR SVIT-Mitglieder!

Bestellen Sie mit dem Vermerk „**IMMOBILIA**“ und Sie erhalten einmalig einen Container-Service zum Preis von **CHF 45.00** exkl. MWST

(1 Container à 770L oder 800L)



Wir verkaufen auch neue Container.  
**Besuchen Sie unseren Shop.**  
[www.asa-shop.ch](http://www.asa-shop.ch)



# ASA-Service AG

## Abwasser- und Umwelttechnik

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

# Genug von Kalkproblemen?

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

Weichwasser abonnieren statt investieren:  
Immer neuwertiges Top-Gerät inklusive  
100% Garantie, Salzlieferung und Wartung!

- Wichtiger Beitrag zur Werterhaltung der Liegenschaft.
- Keine verkalkten Armaturen, Geräte und Duschköpfe.
- Geringerer Wasch-, Dusch- und Putzmittelverbrauch.
- Spürbare Steigerung von Lebensqualität und Komfort.



Doppelenthärtungsanlage  
KM2 für Weichwasser  
ohne Unterbruch

**Weiches Wasser  
jetzt mit 1,75% Zins!**

Mehr Infos  
finden Sie unter  
[kalkmaster.ch/zins](http://kalkmaster.ch/zins)

**IHR WASSER  
UNSERE PASSION**

 **atlis**  
Seit 20 Jahren



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

**Atlis AG**  
Althardstrasse 70  
8105 Regensdorf  
Tel. 043 388 85 41

**Atlis AG**  
Schlössliweg 4  
4500 Solothurn  
Tel. 032 628 28 00

tionsvolumen wird bei 84 Mio. CHF liegen. Wenn die ABL-Mitglieder das Projekt in einer Urabstimmung gutheissen, sollen die Bauarbeiten für die 1. Etappe im Herbst beginnen. Der Abschluss der Gesamterneuerung ist auf 2023/24 vorgesehen.

### 417 WOHNUNGEN IN ZÜRICH-BINZ



An der Uetlibergstrasse 111 in Zürich-Binz bauen die Stiftung Abendrot und Halter AG bis 2018 ein Neubau mit insgesamt 417 Wohnungen. Dazu sind ergänzende öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss, wie zum Beispiel ein Gastrobetrieb, ein Gemeinschaftsraum, Gästezimmer, Mehrzweckräume, ein Waschsalon sowie noch zu vermietende Ateliers und Kleingewerberäume, geplant, die für eine Belebung des Areals sorgen sollen. Die Fertigstellung ist für August 2018 vorgesehen.

### PROJEKT «HOCHBORD» IST BEGEHRT



Im Hochbordquartier in Dübendorf entsteht das Wohn- und Geschäftshaus «Hochbord». Eigentümer ist der Mobifonds Swiss Property. Das Neubauprojekt wird gekennzeichnet von einem be-

grünem Innenhof, um den 225 Mietwohnungen und rund 1000 m<sup>2</sup> Businessfläche angeordnet sind. Bereits nach knapp 3 Monaten ist über ein Drittel der 1½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen reserviert oder vermietet. Der Bezug erfolgt in vier Etappen und dauert von Oktober 2017 bis Februar 2018.

### BEBAUUNGSPLAN FÜR ROSENTALTURM LIEGT AUF

Die MCH Messe Schweiz (Basel) AG will das Parkhaus am Messeplatz durch das Hochhaus «Rosentalurm» mit unterirdischem Parkhaus ersetzen. Das Projekt Rosentalurm sieht vor, anstelle des bestehenden, oberirdischen Messeparkhauses eine unterirdische Einstellhalle mit 1448 Parkplätzen zu bauen. Auf der frei werdenden Fläche ist ein Hochhaus mit Wohnungen, Hotel und Dienstleistungsflächen vorgesehen, wie das Bau- und Verkehrsdepartement Basel mitteilt. Die Zonenänderung, die Änderung des Bebauungsplans, des Wohnanteilsplans, der Bau- und Strassenlinien sowie der Umweltverträglichkeitsbericht liegen noch bis 14. Februar 2017 öffentlich auf.

### PERSONEN

#### NEUER CEO BEI REMAX

Anfang Januar hat Rainer Jöhl als neuer CEO die Leitung von Remax Switzerland übernommen. Damit löste der 53-jährige Luzerner, der zuvor Partner und Geschäftsleitungsmitglied beim Beratungsunternehmen Balmer-Etienne war, den langjährigen Geschäftsführer Marco Röllin ab. Jöhl beglei-

tete die Entwicklung von Remax seit 1999 als Treuhänder und ab 2008 als Verwaltungsratsmitglied von GFJJ Franchising AG, der Remax-Masterlizenznehmerin für die Schweiz und das Fürstentum Lichtenstein.



#### BRACK NEUER LEITER ASSET-MANAGEMENT



Michael Brack hat per 1. Januar die Leitung des Asset- und Property-Managements bei Helvetia Versicherungen

übernommen. Er ist seit 11 Jahren bei der Helvetia tätig, wo er bisher das «Back-Office Immobilien» geleitet hat. Der 43-jährige Brack ist diplomerter Buchhalter sowie Immobilienbewirtschafter und war zuvor Leiter Finanzen eines Unternehmens im Lebensmittelgrosshandel.

#### NEUER LEITER FACILITY-SERVICES



Christian Hofmann wird ab 1. April 2017 neu in der Geschäftsleitung der Ruag Real Estate AG Einsitz nehmen und den Bereich Facility-Services leiten. Hofmann kann auf eine langjährige Führungserfahrung im Facility-Management bei nationalen und internationalen Unternehmen zurückgreifen. Zuletzt war er als Leiter technisches Facility-Management bei der Alpiq InTec Gruppe tätig.

ANZEIGE

# 2016 im Sachen- und Bodenrecht

Prof. Dr. iur. Roland Pfäffli fasst im vorliegenden Beitrag das Jahr 2016 in Gesetzgebung und Rechtsprechung auf dem Gebiet des Sachen- und Bodenrechts zusammen und gibt einen Überblick über die Neuerungen der Fachliteratur.



Künftig wird einem Grundeigentümer ein Einsichtsrecht in die Protokolle des elektronischen Grundbuchs gewährt.

ROLAND PFÄFFLI\* ●

## I. GESETZGEBUNG

### 1. STOCKWERKEIGENTUM

Am 1. Januar 1965 wurden die Bestimmungen über das Stockwerkeigentum in das ZGB aufgenommen und in Kraft gesetzt. Das Stockwerkeigentum ist heute etabliert und prägt die Wohnsituation vieler Menschen in der Schweiz. Nach über 50 Jahren ist jedoch der Zeitpunkt gekommen, um die bestehende Gesetzgebung zu überprüfen.

Nationalrat Andrea Caroni, FDP AR, hat deshalb am 25. September 2014 das Postulat Nr. 14.3832 eingereicht, wonach er den Bundesrat beauftragt, zu prüfen und in einem Bericht darzulegen, inwiefern im Stockwerkeigentum (Art. 712a ff. ZGB) 50 Jahre seit der Einführung Anpassungsbedarf besteht. Der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme vom 12. November 2014 dem Parlament beantragt, den Vorstoss abzulehnen. Trotzdem hat der Nationalrat am 13. September 2016 das Postulat – nun-

mehr vertreten durch Nationalrat Olivier Feller, FDP VD, da Andrea Caroni zwischenzeitlich in den Ständerat gewählt wurde – mit 113 zu 76 Stimmen (bei 5 Enthaltungen) angenommen. Somit ist demnächst ein Bericht zu allfälligen Änderungen im Stockwerkeigentum zu erwarten.

» Bei der Rechtsanwendung braucht es mitunter eine flexible Sturheit.«

### 2. ÖFFENTLICHKEIT DES GRUNDBUCHS

Mit einem parlamentarischen Vorstoss<sup>1</sup> verlangt Nationalrat Hans Egloff, SVP ZH, dass künftig einem Grundeigentü-

mer ein Einsichtsrecht in die Protokolle des elektronischen Grundbuchs gewährt werden, und zwar hinsichtlich der Abfragen, welche sich auf das eigene Grundstück beziehen. Der Bundesrat beantragt, die Motion anzunehmen. Der Nationalrat hat die Motion am 21. September 2015 angenommen; ebenso der Ständerat am 29. Februar 2016. Dieser Vorstoss wird demnächst eine Änderung der Grundbuchverordnung zur Folge haben.

### 3. BVG-VORBEZUG

Im Zusammenhang mit der ZGB-Änderung zum Vorsorgeausgleich beim Scheidungsrecht<sup>2</sup> wurden verschiedene weitere (indirekte) Gesetzesänderungen mit Wirkung ab 1. Januar 2017 vorgenommen. In Bezug auf die Errichtung von Grundpfandrechten sei auf folgende Änderung hingewiesen:

Gemäss Art. 30c BVG kann ein Versicherter von seiner Vorsorgeeinrichtung einen Betrag für den Erwerb bzw. die Finanzierung von Wohneigentum zum ei-

genen Bedarf geltend machen. Errichtet der verheiratete Grundeigentümer nach einem solchen Vorbezug weitere Grundpfandrechte, ist dies nur dann zulässig, sofern der Ehegatte schriftlich zustimmt. Die gleiche Regelung gilt auch bei eingetragener Partnerschaft (vgl. neu Art. 331e Abs. 5 OR bzw. neu Art. 30c Abs. 5 BVG)<sup>3</sup>.

## II. RECHTSPRECHUNG

### 1. BAUTEN AUF FREMDEN BODEN

Die Bestimmungen hinsichtlich der Bauten auf fremden Boden finden sich in den Artikeln 671 bis 673 ZGB. Werden entsprechende Ansprüche gegenüber dem Grundeigentümer gestellt, sind diese obligationenrechtlicher (und nicht dinglicher) Natur, d. h. sie können nur gegenüber dem Grundeigentümer im Zeitpunkt des Bauens auf fremden Boden geltend gemacht werden oder allenfalls gegenüber seinen Erben (Universalsukzession). Wurde jedoch das Grundstück zwischenzeitlich rechtsgeschäftlich auf einen Dritten übertragen (im konkreten Fall durch einen Erbvorenempfang), so ist der ursprüngliche Eigentümer für allfällige Ansprüche nicht passivlegitimiert (Urteil Nr. 5A\_719/2015 des Bundesgerichts vom 1.3.2016 = Yannick Moser in «ius.focus» 2016 Heft 4 S. 4).

### 2. VORKAUFRECHT (MENGENKAUF)

Ein Kaufvertrag über sechs Grundstücke wurde zu einem Gesamtpreis abgeschlossen, wobei an drei dieser Grundstücke ein gesetzliches Vorkaufsrecht

der Miteigentümer bestand. Es stellte sich die Frage, zu welchem Preis das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann.

Grundsätzlich wurde festgestellt, dass ein Vorkaufsfall vorliegt, wenn ein vorkaufsbelastetes Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken, auf die sich das Vorkaufsrecht nicht bezieht, zu einem Gesamtpreis verkauft wird (vgl. auch Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, Band II, Bern 2012, Note 1731c). Allerdings bezieht sich das Vorkaufsrecht nur auf diejenigen Grundstücke, welche mit diesem Recht belastet sind. Eine Erweiterung des Vorkaufsrechts auf alle verkauften Grundstücke (Mengenkauf), wie dies im deutschen Recht der Verkäufer verlangen kann (§ 467 BGB), ist nicht zulässig. Der Gesamtpreis muss somit entsprechend aufgeteilt werden (Urteil Nr. 5A\_1006/2015 des Bundesgerichts vom 2.8.2016 = Fabian Gläser in «ius.focus» 2015 Heft 10 S. 5)<sup>4</sup>.

### 3. STOCKWERKEIGENTUM (BAULICHE MASSNAHMEN)

Gemäss Art. 712g Abs. 1 ZGB gelten beim Stockwerkeigentum für die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und baulichen Massnahmen die Bestimmungen über das Miteigentum. Konkret somit die Art. 647 ff. ZGB. Bei der Beurteilung der Notwendigkeit bzw. der Nützlichkeit einer baulichen Massnahme gemäss Art. 647c bzw. 647d ZGB ist stets auf die Sichtweise der gesamten Stockwerkeigentümergeinschaft abzustellen.

Im vorliegenden Fall ging es um bauliche Massnahmen bei einem Gebäude mit einem Flachdach, welches zum Teil als Terrasse der Attikawohnung dient (reglementarisches Sondernutzungsrecht). Eine notwendige bauliche Massnahme im Sinne von Art. 647 Abs. 2 Ziffer 1 und Art. 657c ZGB dient der Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der gemeinschaftlichen Bauteile, beispielsweise wenn es um die Dichtigkeit eines Flachdaches geht. Eine nützliche bauliche Massnahme im Sinne von Art. 647d ZGB wäre gegeben, wenn das Flachdach mit einer besseren Isolation versehen würde, weil sich damit die Heizkosten senken liessen.

Liegt eine bauliche Massnahme an einem gemeinschaftlichen Teil im ausschliesslichen Interesse eines oder weniger Stockwerkeigentümer, ist sie aus der Optik der Gemeinschaft als luxuriös im Sinne von Art. 647c ZGB anzusehen. Dies ist in unserem Fall hinsichtlich des Verlegens von Platten auf der gesamten Sondernutzungsfläche der Terrasse auf dem Flachdach erfüllt. Somit bedarf ein diesbezüglicher Beschluss der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer (BGE 141 III 357 = ZBGR 2016 S. 360 = Beat Jucker in «ius.focus» 2015 Heft 10 S. 3 = Amédéo Wermelinger in Jusletter vom 29.2.2016 = Nadja Schwery in Baurecht 2016 S. 151).

### 4. DIENSTBARKEIT (LÖSCHUNG)

Hat eine Dienstbarkeit für das berechtigte Grundstück alles Interesse verloren,

ANZEIGE

Lucerne University of  
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE  
LUZERN**

Wirtschaft  
Institut für Finanzdienstleistungen Zug  
IFZ



FH Zentralschweiz

Master of Advanced Studies

**MAS Immobilienmanagement**

Start 13. Lehrgang: 6. September 2017

Info-Veranstaltung: 14. März 2017, 17:45 Uhr, Au Premier, Zürich HB

Konferenz

**Demografie und Wohnungswirtschaft**

Bezahlbares Wohnen im Alter

5. April 2017, IFZ, Zug

[www.hslu.ch/immobilien](http://www.hslu.ch/immobilien), T +41 41 757 67 67, [ifz@hslu.ch](mailto:ifz@hslu.ch)



so kann der Belastete ihre Löschung verlangen (Art. 736 Abs. 1 ZGB). Ist ein Interesse des Berechtigten zwar noch vorhanden, aber im Vergleich zur Belastung von unverhältnismässig geringer Bedeutung, so kann die Dienstbarkeit gegen Entschädigung ganz oder teilweise abgelöst werden (Art. 736 Abs. 2 ZGB).

Im vorliegenden Fall wurde als Grunddienstbarkeit ein Fuss- und Fahrwegrecht zwischen zwei Nachbargrundstücken errichtet, und zwar entlang der nördlichen Marche des belasteten Grundstücks. Zudem wurde vereinbart, dass die Dienstbarkeit dahinfällt für den Fall, dass seitens des Dienstbarkeitsbelasteten ein Zufahrtsweg zum Gebäude des Dienstbarkeitsberechtigten von Süden her gebaut werde.

Der Dienstbarkeitsbelastete machte geltend, die Dienstbarkeit sei dahingefallen, da zwischenzeitlich von Süden her das Gebäude durch eine öffentliche Strasse erschlossen worden sei (analoge Anwendung der vertraglichen Regelung).

Resolutivbedingungen, welche mit einer Dienstbarkeit verbunden sind, wir-

ken nur dann dinglich, wenn diese Bedingungen im Grundbuch, d. h. im Stichwort, zum Ausdruck gebracht werden, was im vorliegenden Fall nicht zutraf. Es handelte sich somit um eine obligationenrechtliche Vereinbarung, welche einzig unter den ursprünglichen Vertragsparteien Wirkung entfaltete, die im Zeitpunkt des Streits allerdings nicht mehr Eigentümer der fraglichen Grundstücke waren. Eine Anrufung von Art.

» Ein gut funktionierender Grundstückverkehr ist für die Volkswirtschaft ein wichtiger Faktor.«

736 Abs. 1 ZGB (alles Interesse verloren) war somit (entgegen der Vorinstanz) nicht möglich. Hingegen kam das

Bundesgericht zum Schluss, dass eine Ablösung nach Art. 736 Abs. 2 ZGB allenfalls möglich sei, da das Wegrecht nur noch für Zügeldienste, die Anlieferung von Maschinen und Materialien, die jährliche Dachkontrolle des Gartenhauses usw. benützt werde. Das Bundesgericht hat deshalb die Beurteilung dieser Frage an die Vorinstanz zurückgewiesen (Urteil Nr. 5A\_740/2014 des Bundesgerichts vom 1.2.2016)<sup>5</sup>.

5. NACHBARRECHT

Die Kantone sind befugt, für die Anpflanzungen (je nach Art des Grundstücks und der Pflanzen) bestimmte Abstände vom nachbarlichen Grundstück vorzuschreiben oder den Grundeigentümer zu verpflichten, das Übergreifen von Ästen oder Wurzeln fruchttragender Bäume zu gestatten und für diese Fälle das

Anries zu regeln oder aufzuheben (Art. 688 ZGB). Halten Pflanzungen kantonrechtliche Abstände nicht ein, kann ihre

Beseitigung ohne Nachweis übermässiger Einwirkungen verlangt werden. Beseitigungsansprüche wegen Unterabstand darf das kantonale Recht befristen, insbesondere einer Verjährungsfrist unterstellen. Fehlt eine solche Frist (wie beispielsweise im Kanton Aargau), so gilt als Richtlinie die Frist der ausserordentlichen Ersitzung von 30 Jahren gemäss Art. 662 Abs. 1 ZGB (Urteil Nr. 5D\_80/2015 des Bundesgerichts vom 7.9.2015 = Corinne Ritter in «ius.focus» 2015 Heft 12 S. 3).

#### 6. SCHULDBRIEF (KRAFTLOSERKLÄRUNG / UNBEKANNTER GLÄUBIGER)

Sofern ein Schuldbrief vermisst wird, kann dieser durch den Richter kraftlos erklärt werden. Die Kraftloserklärung erfolgt nach den Vorschriften über die Amortisation der Inhaberpapiere, wobei

die Auskündungsfrist sechs Monate beträgt (Art. 865 Abs. 2 ZGB). Die gleiche Frist gilt auch für das Verfahren gemäss Art. 856 ZGB, welches dem Eigentümer die Ablösung einer offenbar nicht mehr bestehenden Pfandlast ermöglicht.

Zuständig für die Kraftloserklärung ist das Gericht am Ort der gelegenen Sache. Mit anderen Worten: Zuständig ist das Gericht an dem Ort, an welchem das Grundstück im Grundbuch aufgenommen ist (Art. 29 Abs. 4 ZPO).

Die Verfahren nach Art. 865 ZGB (abhanden gekommener Papier-Schuldbrief) und Art. 856 ZGB (unbekannter Gläubiger eines Schuldbriefs) werden oft verwechselt. Nach Abschluss des Gerichtsverfahrens wird im ersten Fall ein gleichwertiger Titel ausgestellt, während im zweiten Fall die Pfandstel-

le vollständig gelöscht wird (Paul-Henri Steinauer, Zürcher Kommentar, Noten 27 f. zu Art. 865 ZGB bzw. Note 26 zu Art. 856 ZGB).

Wenn sich ein Grundpfandgläubiger nicht identifizieren lässt oder wenn sein Wohnort unbekannt ist, kann das Gericht die erforderlichen Massnahmen anordnen (Art. 823 ZGB).

Im vorliegenden Fall wurde auf die Beschwerde nicht eingetreten, da der fragliche Schuldbrief noch vorhanden war und zudem der Gläubiger bekannt war (Urteil Nr. 5A\_923/2015 des Bundesgerichts vom 23.11.2015).

#### 7. BAUHANDWERKERPFANDRECHT (SCHIEDSKLAUSEL)

Sofern in einem Werkvertrag eine Schiedsklausel enthalten ist, erfasst die-

ANZEIGE

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

**neu**

**Aktuelles aus dem Sachenrecht – Band 3**  
 Übersicht über die neuste Rechtsetzung,  
 Rechtsprechung und Rechtsentwicklung  
 Prof. Dr. Roland Pfäffli

Prof. Dr. Roland Pfäffli, langjähriger Grundbuchverwalter in Thun, Autor sowie Initiator des papierlosen Registerschuldbriefs, erläutert und kommentiert in Band 3 aktuelle Gesetzesänderungen, die jüngste Rechtsprechung und grundlegende Fragen aus dem weiten Feld des Sachenrechts.

Das neueste Werk ist eine wertvolle Lektüre für Immobilienfachleute und Juristen. Es behandelt Themen wie Sachenrecht und Betreibungsrecht oder Öffentlichkeit des Grundbuchs. Band 3 bietet eine Übersicht über die Rechtsprechung 2016 und vieles mehr. Zusammen mit Band 1 und Band 2 bildet die Neuerscheinung ein umfassendes und fundiertes Kompendium.

**Profitieren Sie von attraktiven Kombirabatten!**

**Band 3:**  
 SVIT Verlag AG,  
 Zürich, Februar 2017  
 ISBN 978-3-9523544-9-0  
 ca. 140 Seiten, A5 broschiert  
 48 CHF (inkl. MWST,  
 zzgl. Versandkosten)

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



se auch das Verfahren um Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts, allerdings nur dann, wenn der Schuldner der Werklohnforderung und der Eigentümer des zu belastenden Grundstücks identisch sind (BGE 141 III 444 = Tarkan Gök-su in Baurecht 2016 S. 161).

» Das Grundbuch ist ein Buch für die Ewigkeit.«

**8. GEWINNANTEILSRECHT**

Ein Landwirtschaftsbetrieb setzte sich aus verschiedenen Liegenschaften zusammen. Der Eigentümer übertrug diese seinem Sohn zu Alleineigentum, wobei folgende Vereinbarung über den Gewinnanspruch getroffen wurde:

«Die Vertragsparteien vereinbaren gemäss Art. 41 BGG, dass der Veräusserer oder dessen Erben Anspruch auf den Gewinn haben, wenn das Gewerbe oder einzelne Grundstücke oder Teile davon weiterveräussert werden. Der Gewinnanspruch wird auf 25 Jahre vereinbart und untersteht den Bestimmungen über den Gewinnanspruch der Miterben gemäss Art. 28 ff. BGG.»

Der Sohn verkaufte einen Teil der Grundstücke, sodass das Gewinnanteilsrecht zum Tragen kam. Der gewinnanspruchsberechtigte Vater verstarb in der Folge, sodass seine Erben den Gewinnanspruch geltend machten.

Es stellte sich die Frage, ob der Gewinnanspruch eine Gesamthandforderung der Erbengemeinschaft des Veräusserers ist oder ob die Forderung einem einzelnen Mitglied der Erbengemeinschaft (entsprechend seiner Erbquote) zusteht.

Das Bundesgericht kommt zum Schluss, dass es sich nach dem Tod des

Gewinnanteilsberechtigten nicht um eine Gesamthandforderung der Erbengemeinschaft handelt, sondern um ein Individualrecht eines jeden Mitglieds der Erbengemeinschaft. Jedes Mitglied kann je für sich den seiner Erbquote entsprechenden Anteil am Gewinn geltend machen. Wollen dies mehrere Mitglieder gemeinsam tun, so können sie unter den gesetzlichen Voraussetzungen als einfache Streitgenossen klagen (Urteil Nr. 5A\_989/2015 des Bundesgerichts vom 12.5.2016 = Dominik Tschudi in «ius.focus» 2016 Heft 7 S. 5)<sup>6</sup>.

**9. ÖFFENTLICHKEIT DES GRUNDBUCHS (FEHLENDES INTERESSE)**

Der Eigentümer X veräusserte seinem Neffen ein Grundstück im Kanton Waadt. Dabei vereinbarten sie gleichzeitig zu Gunsten des Veräusserers ein Nutznießungsrecht als Dienstbarkeit. Bei der Veräusserung handelte es sich um eine gemischte Schenkung von X an den Neffen. Der Bruder von X (ein weiterer Onkel des Erwerbers) verlang-

te daraufhin vom Grundbuchamt, dass ihm dieses eine Kopie der Erwerbsurkunde herausgebe oder ihm zumindest die wesentlichen Angaben hinsichtlich des Eigentumsübergangs (Wert des Grundstücks usw.) bekannt gebe. Es handelte sich um ein landwirtschaftliches Grundstück, wobei weder ein gesetzlicher Gewinnanspruch (Art. 28 BGG) noch ein gesetzliches Vorkaufsrecht (Art. 42 Abs. 2 BGG) vorlagen. Zudem war der Geschwister (als Bruder) kein pflichtteilsgeschützter Erbe des X.

Das Grundbuchamt verweigerte dem Bruder die Einsicht; ebenso die beiden kantonalen Rechtsmittelinstanzen. Allesamt verneinten sie ein glaubhaft gemachtes Interesse, welches gemäss Art. 970 Abs. 1 ZGB notwendig ist, um Einsicht in das Grundbuch bzw. in die Belege zu erhalten. Insbesondere wurde weder eine Pflichtteilsverletzung noch eine erbrechtliche Ausgleichung (Art. 626 ZGB) geltend gemacht. Das Bundesgericht trat aus prozessualen Gründen gar nicht erst auf die Beschwerde ein, da sich der Bruder bzw. sein Anwalt nicht rechtsgenügend mit der vorinstanzlichen Urteilsbegründung auseinandersetzte, sondern bloss das wiederholte, was er bereits vor den unteren Gerichtsinstanzen geschrieben hatte (Urteil Nr. 5A\_122/2016 des Bundesgerichts vom 3.6.2016).

#### 10. GRUNDSTÜCKKAUF (KAUFVORVERTRAG)

Der Grundstückkauf bedarf der öffentlichen Beurkundung (Art. 657 Abs. 1 ZGB; Art. 216 Abs. 1 OR). Die gleiche Form-

vorschrift gilt auch für Vorverträge zum Grundstückkauf (Art. 216 Abs. 2 OR).

Im vorliegenden Fall wurde in einer Zusatzvereinbarung zu einem Mietvertrag von den Vertragsparteien bestimmt, dass der Mietvertrag auf einen bestimmten Termin aufgelöst werden könne und der Mieter die Liegenschaft auf diesen Zeitpunkt kaufen könnte, und zwar zu einem Preis von 800 000 CHF. Eine solche Vereinbarung stellt keinen rechtsgültigen Kaufvorvertrag dar. Es handelt sich um eine blosser Absichtserklärung und um keine Kaufverpflichtung. Zudem fehl-

» Das uneingeschränkte Vertrauen in das Grundbuch gehört zu den Eckpfeilern unserer Rechtsordnung.«

te ohnehin die Form der öffentlichen Beurkundung (Urteil Nr. 4A\_390/2015 des Bundesgerichts vom 18.11.2015 = Ylber Hasani in «ius.focus» 2016 Heft 2 S. 7 = Hubert Stöckli in Baurecht 2016 S. 166).

In einem anderen Fall war ein schriftlich abgefasstes «Abtretungsversprechen eines Kaufsrechts» hinsichtlich der mangelnden öffentlichen Beurkundung Gegenstand eines Rechtsstreits. Gemäss der Rechtsprechung des Bun-

desgerichts ist die Geltendmachung der Nichtigkeit eines Vertrags wegen Formmangels insbesondere dann rechtsmissbräuchlich, wenn die Parteien freiwillig und in Kenntnis des Formmangels den nichtigen Vertrag vollständig oder zumindest in der Hauptsache erfüllt haben, was vorliegend nicht der Fall war (Urteil Nr. 4A\_637/2014 des Bundesgerichts vom 15.9.2015)<sup>7</sup>.

#### 11. VERFÜGUNGSRRECHT (KANONISCHES RECHT)

Eine römisch-katholische Kirchgemeinde im Kanton Uri verkaufte ein Grundstück. Der Grundbuchverwalter wies die diesbezügliche Grundbuchanmeldung ab. Er verlangte für den Eigentumsübergang die Zustimmung des Bistums Chur, und zwar gestützt auf den Codex Iuris Canonici (Codex des kanonischen Rechts) bzw. auf die dazu erlassenen Ausführungsbestimmungen der Schweizerischen Bischofskonferenz.

Die Abweisung des Grundbuchverwalters erfolgte zu Unrecht. Weder die römisch-katholische Landeskirche noch die betroffene Kirchgemeinde im Kanton Uri sind befugt, die Veräusserung von Grundstücken von der Zustimmung des Bistums abhängig zu machen. Das einzig im kanonischen Recht vorgesehene Zustimmungserfordernis ist somit nicht zu beach-

ANZEIGE

# Rechnungswesen für Immobilien

www.huwiler.swiss

# Huwiler

ten. Massgebend sind die Bestimmungen des Sachenrechts im Zivilgesetzbuch. Da seitens der Kirchgemeinde das Verfügungsrecht ordnungsgemäss nachgewiesen wurde, stand der Eigentumsänderung im Grundbuch nichts im Wege (Entscheid des Regierungsrats des Kantons Uri vom 6.9.2016).

Bei den erwähnten Ausführungsbestimmungen handelt es sich um Empfehlungen der Bischofskonferenz für die Umnutzung von Kirchen und von kirchlichen Zentren, wonach bei Veräusserungen von Grundstücken mit einem Preis über 20 000 CHF der Bischof (hier von Chur) per Dekret zustimmen muss. Bei einem Wert von über 5 Mio. Franken ist der «Heilige Stuhl» für die Genehmigung zuständig. Diese Empfehlungen sind bei der Prüfung des Verfügungsrechts (Art. 965 Abs. 2 ZGB) vom Grundbuchverwalter nicht zu beachten<sup>8</sup>.

Aus der Schweizerischen Juristen-Zeitung (SJZ) vom 1. März 2017 (Heft 5) mit freundlicher Genehmigung des Autors und der Redaktion der SJZ.

<sup>1</sup> Vgl. Motion Nr. 15.3323 vom 20.3.2015.

<sup>2</sup> Vgl. AS 2016 S. 2313.

<sup>3</sup> Vgl. dazu Roland Pfäffli/Mascha Santschi Kallay, Pensionskassenvorbezug für das Eigenheim, in Jusletter vom 31.8.2015, sowie von Roland Pfäffli, Zum Schutz der Wohnung der Familie (Art. 169 ZGB), in Jusletter vom 4.7.2016.

<sup>4</sup> Im vorliegenden Fall handelte es sich um die Beurteilung einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung gemäss Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG (die gesetzlich geforderte Mindestsumme des Streitwerts von 30'000 Franken gemäss Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG wurde nicht erreicht).

<sup>5</sup> Bei der Anwendung von Art. 736 ZGB muss geprüft werden, ob die Ausübung der Dienstbarkeit für den Berechtigten noch ein seinem ursprünglichen Zweck entsprechendes Interesse aufweist. Obwohl das berechtigte Grundstück beispielsweise bei einem Wegrecht über einen neuen Zugang verfügt, erlaubt dieser Umstand nicht ohne weiteres den Schluss, dass das Wegrecht nutzlos geworden ist. Die Nichtausübung der Dienstbarkeit stellt nur ein Indiz ihrer Nutzlosigkeit dar (Urteil Nr. 5A\_360/2014 des Bundesgerichts vom 28.10.2014 = ZBGR 2016 S. 266).

<sup>6</sup> Das Bundesgericht kommt bei seiner Auslegung in der Erwägung 3.3 zum Ergebnis, dass die «Kann-Formulierung» im Satz in Art. 28 Abs. 2 BGG (jeder Miterbe «kann» seinen Anspruch selbständig geltend machen) gleichbedeutend sei wie «berechtigt sein».

<sup>7</sup> Zur Problematik bei der fehlenden öffentlichen Beurkundung bei Kaufvorverträgen wird verwiesen auf die kürzlich ergangene Rechtsprechung (vgl. Roland Pfäffli in BN 2015 S. 181 f.).

<sup>8</sup> Bemerkenswert ist, dass das betroffene Grundbuchamt gegenüber der Beschwerdeinstanz mitgeteilt hat, dass es auf die Erhebung einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde verzichte. Dazu ist zu bemerken, dass das Grundbuchamt gar nicht legitimiert ist, einen Entscheid an eine höhere Instanz weiterzuziehen (vgl. BGE 61 I 145 = Praxis 1935 Nr. 69 = ZBGR 1949 S. 263 mit redaktioneller Bemerkung von Paul Stiefel = Theo Guhl in ZBJV 1936 S. 542; Urteil des Bundesgerichts vom 12.12.1930 = ZBGR 1952 S. 134).



**\*PROF. DR. IUR. ROLAND PFÄFFLI**

Der Autor ist Notar und Titularprofessor für Privatrecht an der Universität Freiburg sowie Konsulent bei Von Graffenried Recht, Bern. Zudem ist er Präsident der Notariatsprüfungskommission des Kantons Bern.

ANZEIGE



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

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

Angelo Breitschmid, Schulung & Support: eXtenso IT-Services AG

**eXtenso**

**eXtenso IT-Services AG**

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

## NEUERSCHEINUNGEN

**Die nachfolgende Übersicht gibt eine Auswahl der aktuellen Literatur zu Themen des Sachen- und Bodenrechts wieder.**

### • A. Bücher

Christian Brückner/  
Mathias Kuster, Die  
Grundstücksgeschäfte,  
Schweizer Immobiliarsachenrecht für Praktiker,  
Zürich/Basel/Genf 2016.

Alexandra Dal Molin-  
Kränzlin, Die Verknüpfung zwischen gesicherter Forderung und grundpfandbezogenen Sicherungsrechten, Eine Untersuchung zur Akzessorietät und zum Akzessorietätsersatz bei Immobiliarsicherheiten,  
Zürich/Basel/Genf 2016.

Urs Fasel, Sachenrecht,  
Entwicklungen 2015, Bern 2016.

Bénédict Foëx (Hrsg.),  
La propriété par étages  
aujourd'hui, Zürich/Basel/Genf 2016.

Florence Guillaume/Maryse Pradervand-Kernen (Hrsg.), Le droit de superficie, questions pratiques et d'actualité, Basel 2016.

Nicola Haas, Der Sonderrechtsgegenstand im System des Stockwerkeigentumsrechts, unter besonderer Berücksichtigung der Umbauproblematik, Zürich/Basel/Genf 2015.

Adrian Mühlematter/Stephan Stucki, Grundbuchrecht für Praxis, Zürich 2016.

Roland Norer/Andreas Wasserfallen, Agrarrecht,  
Entwicklungen 2015, Bern 2016.

Roland Pfäffli, Aktuelles aus dem Sachenrecht,  
Band 2, Zürich 2016.

Caroline S. Rupp, Grundpfandrechte zwischen Flexibilität und Schutz, Ein

kontinentaleuropäischer Rechtsvergleich und neue Gedanken zu einer «Eurohypothek», Tübingen (Verlag Mohr) 2015.

Diel Tatjana Schmid Meyer, Erwerb von Stockwerkeigentum ab Plan, Ausgewählte Aspekte, Diss. Luzern 2015.

Monika Sommer, Stockwerkeigentum, Zürich (HEV) 2016.

Paul-Henri Steinauer, La cédula hypothécaire, les obligations foncières, commentaire des articles 842 à 865 et 875 CC, Bern 2016.

Amédéo Wermelinger (Hrsg.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2016, Bern 2016.

Arkadiusz Wudarski (Hrsg.), Das Grundbuch im Europa des 21. Jahrhunderts, Berlin 2016.

Stephan Wolf/Martin Eggen (Hrsg.), 50 Jahre Schweizerisches Stockwerkeigentum, Rechtsvergleichenes Symposium an der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Bern vom 12./13. November 2015, Bern 2016.

### B. Abhandlungen

David Dürr, Das Stockwerkeigentum und sein bornierter Gesetzgeber, Unbotmässige Gedanken zum 50-Jahr-Jubiläum des schweizerischen Stockwerkeigentums, Der bernische Notar, BN 2016 S. 263 ff.

David Dürr/Andreas Baumann, Langzeitprobleme des Stockwerkeigentums aus der Sicht von Gemeinden – öffentlichrechtliche und privatrechtliche Ansätze, ZBGR 2016 S. 297 ff.

Bettina Hürlimann-Kaup, Sachenrecht – Literaturspiegel 2013-2105, Zeit-

schrift für Schweizerisches Recht, ZSR 2016 I S. 269 ff.

Bettina Hürlimann-Kaup/  
Fabia Nyffeler, Die grundbuchliche Behandlung der nicht im Privateigentum stehenden und dem öffentlichen Gebrauch dienenden Grundstücke nach Art. 944 ZGB, ZBGR 2016 S. 81 ff.

Bettina Hürlimann-Kaup/  
Diana Oswald, Rechtliche Behandlung der Erdwärme: Parallelen zum Grundwasser, ZBJV 2016 S. 149 ff.

Meinrad Huser, Leitungen zwischen privatem und öffentlichem Sachenrecht, ZBGR 2016 S. 221 ff.

Meinrad Huser, Baubeschränkungen und Grundbuch, Baurecht 2016 S. 197 ff.

Daniela Ivanov, Le cadastre RDPPF – entre réalité et utopie, in: Jusletter vom 21. März 2016.

Michel Mooser, Les servitudes dans l'exécution forcée, not@lex 2016 S. 71 ff.

Roland Pfäffli/Michelle Oswald, Reglementarisches Sondernutzungsrecht beim Stockwerkeigentum, Anwaltsrevue 2016 S. 480 ff.

Maryse Pradervand-Kernen, Droit de superficie soumis au régime de la propriété par étages: la prise de décisions, Aktuelle Juristische Praxis, AJP 2016 S. 1290 ff.

Christina Schmid-Tschirren, Perspektiven des sachenrechtlichen Spezialitätsprinzips: insbesondere zur Bedeutung dieses Prinzips bei Pfandrechten, ZBGR 2016 S. 1 ff.

Fabia Spiess, Ein schwächerer Erneuerungsfonds begünstigt den Lie-

genschaftszerfall, Für Stockwerkeigentümer lohnt sich eine umsichtige Planung und Auflösung, Expert Focus 2016 S. 569 ff.

Paul-Henri Steinauer, La cédula hypothécaire de registre: quelques points importants pour les propriétaires d'immeubles, Baurecht 2016 S. 193 ff.

Paul-Henri Steinauer/  
Christiana Fountoulakis, L'acquisition d'un immeuble par un couple: société simple, copropriété ou communauté réduite? not@lex 2015 S. 101 ff.

Thomas J. Wenger/  
Bernhard Blum, Formvorschriften bei der Übertragung von Baurechtsdienstbarkeiten, ZBGR 2016 S. 153 ff.

Chiara Imelda Wirz, Ausschluss aus der Stockwerkeigentümergeinschaft, Rechtsvergleichung schweizerisches und österreichisches Recht, BN 2016 S. 215 ff.

Herbert Wohlmann, Zur Auslegung des Stockwerkeigentumsrechtes, Erkenntnisse aus 50 Jahren Erfahrung, in: Jusletter vom 8. August 2016.

### C. Übersicht

Eine detaillierte Übersicht zu ausgewählter Rechtsprechung in der Schweiz im Jahr 2016, zusammengestellt aus 50 juristischen Zeitschriften, ist traditions-gemäss in der Zeitschrift «Der bernische Notar» erschienen (Roland Pfäffli, BN 2016 S. 371 bis 443). •

## Beim Verkauf von Renditeobjekten zählt ein erstklassiges Beziehungsnetzwerk.

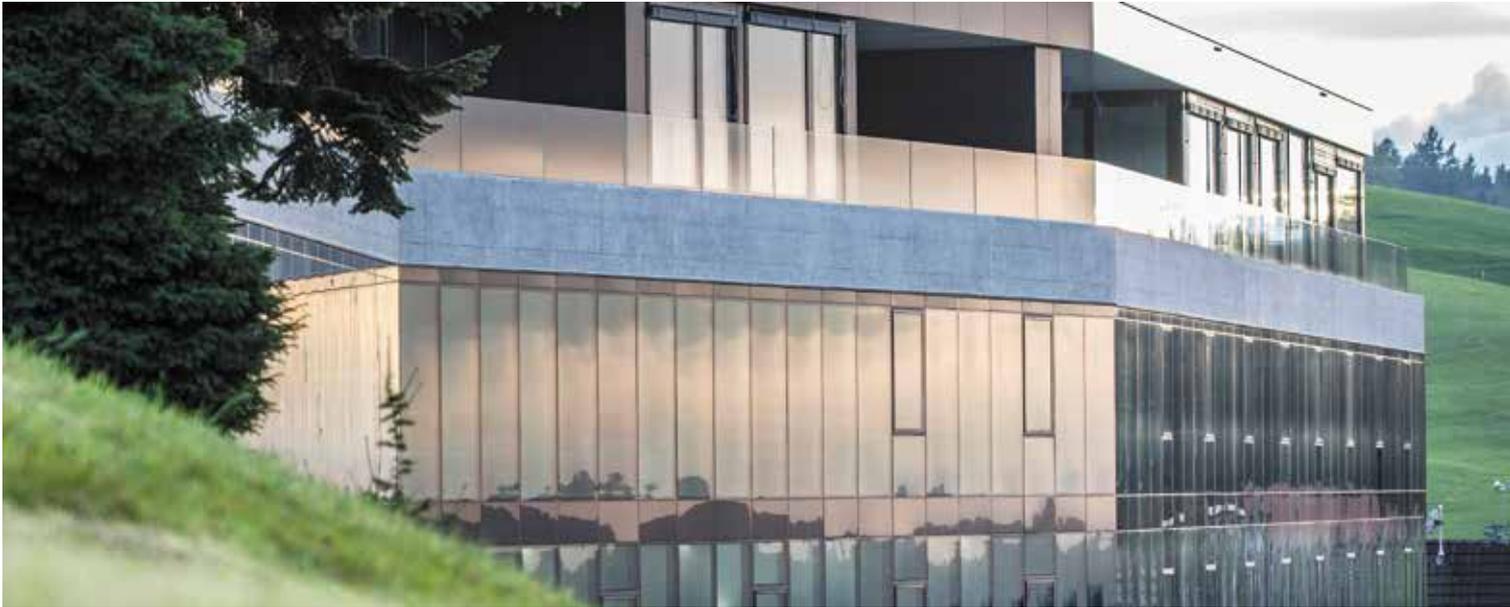
Im heutigen Marktumfeld, wo Anlageobjekte sehr gesucht sind, zählen Fachwissen, langjährige Erfahrung und fundierte Branchenkenntnisse, aber auch schnelles Agieren und «guter Instinkt». Der enge Kontakt zu privaten Investoren, Pensionskassen, Versicherungen und Banken verschafft Markstein den entscheidenden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

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



# Transparenz für mehr Lebensqualität

Wohnen und Arbeiten sind längst nicht mehr gleichbedeutend mit Abschottung und dem Rückzug hinter dicke Mauern und kleine Fenster. Heute sind Offenheit und Tageslicht gefragt; die zeitgenössische Architektur ist geprägt von Transparenz.



Ganzglasfassade der neuen Augenklinik Teufen, bei der die Lichtdurchlässigkeit per Knopfdruck zwischen 1 und 60% variiert werden kann (Bild: Krapf AG Architektur und Carlos Martinez Architekten).

GERALD BRANDSTÄTTER & NICOLA SCHRÖDER\* ●.....

## INNEN- UND AUSSENRAUM VERSCHMELZEN.

Lange Zeit war der Reichtum an Tageslicht vor allem ein Privileg des Aussenraums und warmer Gefilde. Inzwischen ist es wissenschaftlich belegt: Tageslicht ist für uns überlebenswichtig, es steuert den Biorhythmus, unsere Leistungsfähigkeit und die Psyche. Es ist deshalb nicht verwunderlich, dass Architekten Mauern dank zeitgemässer Technologien zunehmend durch Glas ersetzen. Wohnen und Arbeiten hinter Glas setzt sich immer mehr durch: Technisch ausgeklügelte und nahezu rahmenfreie Verglasungssysteme lassen Innen- und Aussenraum fließend ineinander übergehen. Zudem vermitteln raumhohe Fenster in der öffentlichen Wahrnehmung Modernität, etwas Pathetisches und Visionäres.

**DIE AUFLÖSUNG DER WAND.** Heute ist Glas eine naheliegende Lösung, um Tageslicht in einen geschlossenen Raum zu bringen. Glas erfüllt die Bedürfnisse des Menschen nach Witterungsschutz, ohne dabei das Tageslicht auszusperrt. Sein grossflächiger Einsatz ist eine Errungenschaft des 20. Jahrhunderts. Die Protagonisten des Neuen Bauens forderten ab circa 1915 im allgemeinen Wohnungsbau mehr Sonne, Luft und Licht. Was bis dahin konstruk-

tiv nur schwer möglich war, erlaubten neue bauliche Konstruktionen wie der Stahlskelettbau. Die Architekten des Bauhauses zeigten, wie man schwere Mauern durch filigranes Glas ersetzen und so die vormals dunklen, stickigen Wohn- und Arbeitsräume mit Tageslicht fluten konnte. An Fassaden – im Besonderen in Verbindung mit Stahl oder Aluminium – ist Glas mittlerweile zu einem Stilmittel der zeitgenössischen Architektur geworden, da es Räume weitet und für Transparenz und Helligkeit sorgt.

**AUFSCHIEBBARE LÖSUNGEN.** Fenster vom Boden bis zur Decke ermöglichen lichterfüllte Räume und lassen die gläserne Aussenwand nahezu schwerelos wirken. Schiebeflügel oder Festverglasungen sind mit unterschiedlichen Anordnungen, Elementen und Öffnungsarten flexibel gestaltbar. Firmen wie die Air-Lux Technik AG bieten heute Schiebeflügel bis 18 m<sup>2</sup> Glasfläche an, mit boden- und deckenbündigem Einbau – inklusive integriertem Insektenschutz, Beschattungslösung und Verdunkelung.

Verschiedene Hersteller bieten sogar einen motorisierten Antrieb an: Der Integralantrieb ist bei allen Öffnungsarten unsichtbar in den Rahmen eingepasst, weder Einbaunischen noch Aussparungen in der Decke sind nötig. Das Öffnen und Schliessen der riesigen Schiebefenster erfolgt voll-

automatisch, sanft und leise. Bei Stromausfall lässt sich der Schiebeflügel manuell leichtgängig zuschieben und stromlos verriegeln.

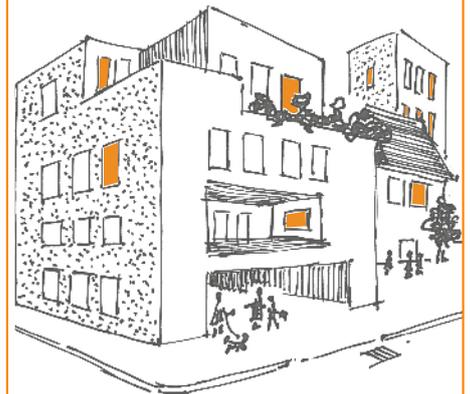
**VERMEINTLICHE NACHTEILE.** Als Nachteil grosser Fensterflächen mag einem die zu grosse Angriffsfläche für Kälte oder die starke Wärmeentwicklung bei hoher Sonneneinstrahlung erscheinen. Zudem machen eingeschränkte Ausblicke auch ungewollte Einblicke möglich. Tatsächlich ist für ein angenehmes Wohnklima bei grossflächigen Verglasungen ein gutes Sonnen- und Sichtschutzsystem wichtig. Die heutige Profilvertechnik ermöglicht die Befestigung der gängigsten Beschattungssysteme im Sturzbereich der seitlichen Führungen. Darüber hinaus schaffen aber auch technologische Lösungen Abhilfe. Hochwärmedämmendes Isolierglas geben zusammen mit passenden Rahmensystemen ohne Wärmebrücken Bauherren und Planern zunehmende Freiheiten. Neue Hightech-Verglasungen schaffen Fensterflächen mit Wandqualität. Optimale Wärmedämmung der Verglasung sowie der Rahmen sorgen für behagliche Temperaturen im Innenraum – auch unmittelbar vor dem Fenster. Neben maximaler Lichttransmission wird eine optimale Nutzung der Sonnenenergie durch unterschiedliche Beschichtungen gewähr-



i\_mmob **8.5**  
Financial tools - Technical tools - Administrative tools



## Software für die Verwaltung von Mietliegenschaften und Stockwerkeigentum



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

**thurnherr sa**  
Business Information Systems

Morgenstrasse 121 - 3018 Bern  
Telefon 058 255 1234

Route de Châtaigneriaz 1 - 1297 Founex  
Téléphone : 058 255 1234

Partner in der Ostschweiz  
Bigger IT Services AG **B-ITS**  
CH-8280 Kreuzlingen 3 - Postfach 34  
Telefon: +41 (0)71 680 06 70  
info@b-its.ch - www.b-its.ch



Raumhoch, ohne sichtbare Rahmen und bis zu 18 m<sup>2</sup> Glasfläche: Das Air-Lux-Fassadensystem eignet sich für Villen wie auch für Hochhäuser (Bild: Air-Lux Technik AG).

leistet. Diese sind auch ideal für Passiv- und Niedrigenergiehäuser. Von Vorteil ist diese neue Freiheit besonders bei grossen Fensterfronten im Wohnbereich oder im Hochhausbau: Raumhohe Fenster schaffen ein grenzenloses Raumerlebnis mit spektakulärem Weitblick. Die neusten Glasvarianten können als Abschluss von Innen- und Aussenbereichen mittlerweile fast ohne Einschränkung verwendet werden.

**LICHTDURCHLÄSSIGKEIT STEUERBAR.** Ein interessantes Beispiel bietet hier die Lösung der neuen Augenlinik Bellavista in Speicher AR. Deren architektonische, beeindruckende Erscheinung resultiert massgeblich aus einer Ganzglasfassade mit bemerkenswerten Funktionen. Für die Pfosten-Riegelfassade verbauten die Fassadenspezialisten der Krapf AG 450 m<sup>2</sup> eines elektrochromen Sonnenschutzglases. Mit dem Spezialglas «SageGlass» ist es möglich, die Tageslichteinstrahlung über drei variabel tönbare Zonen elektronisch zu steuern. Die Lichttransmission wird bei dem Isolierglas, das fünffach mit hitzebeständigem Metalloxyd beschichtet ist, über schwache elektrische Spannungsimpulse verringert. Per Knopfdruck lässt sich die Lichtdurchlässigkeit zwischen 1 und 60% variieren. In diesem Fall sind ein mechanischer Sonnenschutz und entsprechende Unterhaltskosten überflüssig. Die Glasfassade regelt den

Licht- und Wärmeeinfall individuell angesteuert und ohne Beschattung. Sie sorgt so für den maximalen thermischen und optischen Komfort im Inneren des Gebäudes. Der Energieverbrauch wird damit um bis zu 20% reduziert.

Gerade den lichtempfindlichen Patienten der Augenlinik ermöglicht dies jederzeit die heilungsfördernde Sicht nach draussen, während im Inneren natürliche, aber regelbare Lichtverhältnisse herrschen. Dank Glas werden Wohnräume heller und Arbeitsplätze freundlicher. Und dem Menschen in den industrialisierten Ländern bleibt der visuelle Kontakt zur Aussenwelt erhalten. Ob Villen mit raumhohen Glasschiebetüren, Bürobauten mit durchgehenden Fensterbändern oder Hochhäuser mit Glasfassaden, Transparenz steht für Lebensqualität, Modernität und zeitgemässe Architektur. ●



**\*GERALD BRANDSTÄTTER**

Der Autor verfasst mit seinem Team regelmässig Fachartikel zu den Themen Architektur und Bautechnik.



**\*NICOLA SCHRÖDER**

Der vorliegende Artikel ist zusammen mit Nicola Schröder entstanden..

# «Stahlbauten haben Potenzial»

Architekten kreieren beeindruckende Bauten aus Stahl und Glas. Zu den bekanntesten Stahl- und Metallbauunternehmen gehört die Tuchs Schmid AG. Immobilien sprach mit Walter Luessi, Geschäftsführer der Tuchs Schmid Constructa AG, über die neuesten Entwicklungen.



Paul & Henri Carnal Hall, Institut Le Rosey, Rolle (Bild: Tuchs Schmid AG / Hans Ege, www.artege.ch).

ANGELO ZOPPET-BETSCHART\* ●

**– Herr Luessi, die architektonische Vielfalt von Stahlbauten, Metall- und Glasfassaden ist gross. Gibt es Grenzen, und wie steht es mit der Nachhaltigkeit?**

– Anwendung und Vielfalt sind im Prinzip beinahe unbegrenzt. Für die Umsetzung anspruchsvoller Entwürfe und innovativer Ideen bedarf es praktikabler Detaillösungen. Ein besonderes Thema sind einwandfreie Materialverträglichkeiten. Viele Bauherren und Architekten wissen nicht, dass Stahl- und Glasbauten äusserst nachhaltig sind. Wesentlich dabei ist, nebst der Standortwahl auch die interdisziplinäre Zusammenarbeit zwischen den Beteiligten und Behörden. Nachhaltig bauen heisst eben auch, mögliche künftige Umbauten oder Umnutzungen sowie Sanierungen in die Planung miteinzubeziehen. Die Werkstoffe von Stahl- und Glasbauten sind bis zu 90% recycelbar. Zudem wird in der Schweiz faktisch nur noch Ökostahl verwendet.

**– Zum Thema Vor- und Nachteile von Stahl- und Glasbauten: Wo eignen sich Gebäude und Bauten aus diesen Werkstoffen besonders gut?**

– Die Vorteile überwiegen allfällige Nachteile bei Weitem. Fast unbegrenzte Gestaltungsmöglichkeiten mit den modernen Materialien Stahl, Metall und Glas schränken Architekten und Planer nur wenig ein. Weiter zeichnen sich Stahl-Glasbau-

**» Ab einer gewissen Höhe sind Stahl-Glas-Bauten effizient und wirtschaftlich – dies gilt besonders für Hochhäuser.«**

RICHARD NAEGELI, CEO UND MITGLIED DES VERWALTUNGSRATES DER TUCHSCHMID AG, FRAUENFELD

ten durch eine hohe Transparenz aus, die so auch Beziehungen von innen und aussen ermöglichen. Zu den grossen Vorteilen gehört eine schnelle Montage, welche oftmals die etwas höheren Materialpreise mehr als wettmacht. Sowohl Wärmeschutz als auch Schallschutz erfordern viel technisches Wissen und Erfahrung. Bei nicht

richtig geplanten Objekten und Bauteilen ist die Überhitzungsproblematik im Sommer vielfach ein Problem.

**– Vielenorts sind Bauwerke oftmals von einfallsloser Architektur geprägt. Dabei gilt mehr denn je, dass gute Bauten auch gute Bauherren bedürfen. Warum ist eine erspriessliche Zusammenarbeit zwischen Bauherr, Architekt und Planer so wichtig?**

– Dem kann ich nur zustimmen. Erfolgreiche Objekte und Überbauungen beweisen dies immer wieder. Besonders in der heute hektischen Zeit sind aussergewöhnliche Bauten nur mit guten, kompetenten Bauherren, Planern und Unternehmern zu erreichen. Eine tadellose Zusammenarbeit ist auch deshalb wichtig, damit die architektonischen Vorstellungen und Visionen des Architekten optimal umgesetzt werden können.

**– Warum ist ein möglichst frühzeitiges Einbinden von Fachleuten und Spezialisten notwendig?**

– Weil wir mit dem frühzeitigen Zuzug von Spezialisten und Unternehmern ausgereifte Lösungen erzielen, die auch architektonisch ansprechend sind. Gerade unsere Unternehmung mit viel Erfahrung im Stahl- und Glasbau und unseren Eigenentwicklungen, samt dem guten Beziehungsnetz zu Spezialisten und Hochschulen, kann dabei sowohl den Bauherren als auch den Architekten die nötige Unterstützung bieten.

**– Eine Ihrer jüngeren Bauten ist die «Carnal Hall», eine Erweiterung der ältesten Privatschule im waadtländischen Rolle. Ein rundes Kuppelgebäude von 80 m Durchmesser und einem Auditorium mit 900 Plätzen. Welche Knacknüsse waren zu lösen?**

– Die Geometrie des futuristisch gewölbten Kuppelbaus war bezüglich Konstruktion und Ausführung sehr anspruchsvoll. Ausgehend von den geometrischen Angaben des Architekten erstellte unsere Planungsabteilung ein 3D-Modell der Stahlkonstruktion. Die komplexe Geometrie mit den Wölbungen und dem von unten nach oben zueinander laufenden Achssystem forderte sowohl die Gebäudestatiker als auch uns als Stahlbauer bis zum letzten Anschlussdetail. Ebenso stellte die Planung der Edelstahldeckung hohe Ansprüche: Die Stösse verlaufen in regelmässigen, parallelen Abständen diagonal über die Dachflächen.

**– Also, so wie es sein sollte?**



● **BIOGRAPHIE**  
**WALTER**  
**LUESSI**

Dipl. Architekt  
ETH/SIA/RIBA  
Seit 1989 bei der  
Tuchs Schmid AG,  
Leiter Beratung +  
Entwicklung,  
Mitglied der  
Geschäftsleitung  
seit 2001, und  
Geschäftsführer  
der Tuchs Schmid  
Constructa AG. ●

–Ja. Ich erinnere weiter an das bis heute eindruckliche Stahl-Glasdach der Postautostation in Chur. Vor 30 Jahren von den Architekten Richard Brosi und Robert Obrist genial entworfen, durften wir mit dem Londoner Büro des Ingenieurs Sir Ove Arup das wohl schönste Wahrzeichen von Chur erstellen. Leider verstarb Richard Brosi viel zu früh, und mit Röbi Obrist habe ich bis heute eine enge persönliche und familiäre Beziehung.

–**Zum leidigen Thema «öffentliche Vergabepaxis». Bereits vor ein paar Jahren hatte der Arbeitgeberverband Schweiz reklamiert, dass eine kurz-sichtige Vergabepaxis der öffentlichen Hand an Billigstanbieter eine wachstumsfähige Branche gefährde und dies volkswirtschaftliche Schäden nach sich ziehe.**

–Wir teilen diese Einschätzung. Das Problem ist bis heute aktuell. Wir haben die Lage schon früh erkannt und die Konse-

quenzen gezogen, sprich uns vermehrt auf Nischenprodukte und -märkte spezialisiert. Als international tätige Firma ist vor allem Innovation und technisches Know-how gefragt und nicht unbedingt ein Kampf um jeden Preis.

–**Sie meinen also Ihre konsequente Nischenpolitik mit Fokus auf die Realisierung von anspruchsvollen Projekten?**

–Richtig. Um die Konkurrenzfähigkeit eines Produktionsbetriebes im Hochpreisländ Schweiz aufrechtzuerhalten, ist eine hohe Fachkompetenz mit Innovationen notwendig. Dazu braucht es gut ausgebildete und qualifizierte sowie hochmotivierte Mitarbeiter. Zum Glück können wir dies bis heute anbieten und sind überzeugt, dass der bereits in den Neunzigerjahren des letzten Jahrhunderts eingeschlagene Weg weiterhin erfolgreich ist.

–**Das zeigt auch der wachsende Bereich «Prototyping» sowie die damit verbundenen Entwicklungsaufträge von Firmen, Industrie, Hochschulen und Forschung, oder?**

–Genauso ist es. Wir dürfen aufgrund unseres guten Rufes dank den vielen Preisen und Auszeichnungen mehrere hochinteressante Projekte ausführen. Tuchs Schmid AG und die Fachhochschule HTA Luzern ergänzen sich sehr gut in ihren Forschungs- und Projektstrategien. Dazu möchte ich drei ausgezeichnete Projekte erwähnen: «Alpine House Kew Gardens» in London (königlich botanischer Garten: Gewächshaus in Form eines Zylinderschnitts, preisgekrönt), «BBC Breathing» in London (Stahl-Glasskulptur ähnlich eines Bierglases, 15 m hoch) und die neue Kehrlichtverbrennungsanlage in Kopenhagen (Bau in Form einer Berglandschaft mit Möglichkeit auf dem Dach Ski zu fahren).

–**Welche neuen Tendenzen sind im Stahl- und Glasbau erkennbar?**

–Einerseits sind es neue Materialien mit Schwerpunkt Legierung, dann hochtrag-

fähige Supergläser und auch neue Beschichtungen mit besonderen Eigenschaften oder das Beispiel von besonderen Schichtgläsern mit Marmorzwischenlagen. Andererseits sind neue Produktionsverfahren stark im Kommen. Ich erinnere bloss an 3D-Drucker, die wir übrigens bereits einsetzen.

–**Erweiterte Einsatzbereiche und Gestaltungsmöglichkeiten dürften also neue, hochbelastbare Verbund-sicherheitsgläser für die Architekten und Planer haben?**

–Das ist so. Der Einsatz von Glas als tragender Baustoff ist auch bei uns ein Thema. Allerdings setzt dies ein besonderes Fachwissen samt entsprechender Risikobeurteilung voraus. Dazu sind die richtigen Partner unabdingbar. Die Firma Tuchs Schmid hat bereits 1997 beim Neubau der Raiffeisenbank Cadi in Disentis (im alpinen Klimaraum) ein solches Projekt realisiert.

–**Schliesslich noch zu den für die gesamte Baubranche aktuellen Themen Digitalisierung und BIM: Was bedeutet die Digitalisierung für die Stahlbau- und Glasbaubranche?**

–Dieses Thema ist auch bei uns nicht neu und wird je nach Arbeitsbereich bereits angewendet. Für die Branche bedeutet dies: vernetztes Planen, Schnittstellenoptimierung, neue Produktionsmöglichkeiten wie 3D-Druck, optimierte Messtechnik und weiteres mehr. Nach meinen persönlichen Beobachtungen sind dabei England und Israel sehr aktiv. Eine SIA-Richtlinie oder Empfehlung «Entwurf prSIA 2051 – Grundlagen zur Anwendung der BIM-Methode» ist in der Vernehmlassung. ●



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

ANZEIGE

**Schädlingsbekämpfung! Ungeziefer, Tauben, Marder? Wir befreien Sie garantiert davon!**

Schädlingsbekämpfung gegen Käfer, Mäuse, Ratten, Ameisen, Wespen, Spinnen usw. Fliegen- und Insektenschutzgitter nach Mass! Marderabwehr. Taubenabwehr. Servicestellen: Zürich, Basel, Bern, Ostschweiz, Innerschweiz



Austrasse 38  
8045 Zürich  
www.ratex.ch  
info@ratex.ch

# Weniger CO<sub>2</sub> und Reduktion von Heizkosten in kommerziellen Liegenschaften

Innovative Zusatzgeräte für Heizungsanlagen in Geschäftsliegenschaften verbessern die Energiebilanz um ein Vielfaches. Die Online-Produktlinie (NOL) gilt als äusserst innovativ und eignet sich insbesondere für kommerzielle Liegenschaften – wie Büro- oder Verwaltungsgebäude. Dank der mehrfach ausgezeichneten Spitzentechnologie reduzieren die NOL-Produkte nämlich den Energieverbrauch auf einfache Art und Weise. NOL sorgt so für eine Reduktion von bis zu 28 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen und erhebliche Kosteneinsparungen.



Im Bürogebäude der Gruner Ingenieurgruppe AG spart NOL seit Beginn der laufenden Heizsaison ebenfalls für mehr Energieeffizienz.



Lohnenswertes Zusatzgerät für erhebliche Einsparungen.

## Kommerzielle Liegenschaften profitieren.

NOL gilt als weiterer Triumph des Schweizer Hightech-Unternehmens Neurobat. Auf einfache Art und Weise wird durch NOL und seine integrierte Spitzentechnologie in kommerziellen Gebäuden eine erhebliche Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen erreicht. Zudem werden Einsparungen der Heiz- und Energiekosten von bis zu einem Drittel erzielt. Und dies sowohl bei einer äusserst kurzen Payback-Dauer als auch bei sehr niedrigen Investitionskosten. Denn diese liegen rund 50% tiefer als bei vergleichbaren Produkten.

## Einzelgebäude, Immobilienparks oder dezentral verteilte Liegenschaften

Für die Installation der NOL-Produkte eignen sich Heizsysteme aller Art, unabhängig von Heizregelung und Anzahl Heizzonen. Je nach Grösse der Liegenschaft und Schnittstellen zu weiteren Systemen wird das optimale NOL-System definiert. Dank dem dazu passenden NOL-Leistungspaket werden die individuellen Kundenbedürfnisse perfekt abgedeckt. Ganz nach dem Motto «Eine Technologie für vielfältige Anwendungen».

## Transparente Abrechnung und null Risiko

Fixe Kosten für Leistungen wie Installation,

## Neurobat AG

Das Schweizer Hightech-Unternehmen Neurobat AG entwickelt innovative Produkte und Spitzentechnologien zur Optimierung von Heizanlagen. Ihr Produktportfolio reicht vom einfachen Zusatzgerät für Heizanlagen in Einfamilienhäusern bis hin zu Chip-Integrationslösungen für Heizgerätehersteller sowie Online-Energieoptimierungsanlagen für kommerzielle Liegenschaften. Zu den Neurobat-Kunden zählen Liegenschaftsbesitzer von Einfamilienhäusern ebenso wie Heizgerätehersteller (OEM), Immobilienverwaltungen, Anbieter von Facility Management sowie namhafte grosse Schweizer Unternehmen. Das Schweizer Hightech-Unternehmen Neurobat überzeugt mit weit überdurchschnittlichen Energieeinsparungen von bis zu 28%, maximalem Raumkomfort, geringem Unterhalt und Einfachheit in der Anwendung. Mehrfach mit verschiedenen Awards für ihre Spitzentechnologie ausgezeichnet, gilt das 2009 gegründete Unternehmen als erfolgreiche Marktleaderin.

Konfiguration und Inbetriebnahme werden den Kunden einmalig in Rechnung gestellt. Die jährlichen Kosten für die Optimierung sind abhängig von der effektiven Energieeinsparung. Ein faires Geschäftsmodell – mit geringem Risiko für den Kunden.

Bereits heute zählen denn auch einige namhafte Schweizer Unternehmen zu den zufriedenen Kunden von Neurobat: so beispielsweise die Gruner Ingenieurgruppe AG, die führende Schweizer Bauplanungs-

gruppe, CSEM AG, ENGIE Services AG und einige andere renommierte Firmen.

**NEUROBAT**  
INTERIOR CLIMATE TECHNOLOGIES

## Neurobat AG

Altenburgerstrasse 49  
CH-5200 Brugg AG, Switzerland  
T +41 56 552 33 01, F +41 56 552 33 10  
www.neurobat.net, office@neurobat.net

# Seminare und Tagungen der SVIT Swiss Real Estate School



## SEMINAR

### ERFOLGREICHE SANIERUNG VON WOHNBAUTEN – UMSETZUNG DES MIETRECHTS IN DER PRAXIS 09.03.2017

#### INHALT

Wohnbausanierungen stellen für Immobilienbewirtschafter in zweierlei Hinsicht eine Herausforderung dar. Den Interessen der Eigentümer stehen die Anforderungen der Mieter gegenüber, die es optimal zu koordinieren gilt. Nach einigen grundlegenden Überlegungen zu verschiedenen Eigentümerstrategien am Anfang des Seminars fokussieren wir uns auf eine optimale Begleitung einer Sanierung unter Betrieb. Die Themenschwerpunkte sind die Mieterinformation und die relevanten Aspekte des Mietrechts im Zusammenhang mit einer Sanierung.

#### PROGRAMM

- Variantenbetrachtung: Sanierung unter Betrieb vs. Leerkündigung
- Projektverlauf / Mieterinformation / Mietrecht
- Umtriebsentschädigung
- Mietzinsanpassung
- Bauabschluss und Wiederbezug

#### ZIELPUBLIKUM

Immobilienbewirtschafter, -treuhänder und weitere interessierte Kreise

#### REFERENTEN

- Dr. iur. Maja Baumann, REBER Rechtsanwälte, Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht
- Patrick Mandlehr, Halter AG | Immobilien, Mitglied der Geschäftsleitung

## VERANSTALTUNGSORT UND -ZEIT

Hotel Holiday Inn, 8050 Zürich  
09.00 bis 17.00 Uhr

## TEILNAHMEGEBÜHR

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

## SEMINAR

### AKTUELLES UND TRENDS ZUR IMMOBILIENBEWERTUNG 24.03.2017

#### INHALT

Sie erhalten einen Überblick über die aktuelle Praxis in der Immobilienbewertung und die Herausforderungen, welche sich im aktuellen Umfeld stellen.

#### PROGRAMM

- Bewertungsmethoden: Was steckt hinter den Begriffen?
- Führen alle Wege nach Rom? Vom Mischwert zur Discounted-Cashflow-Methode (DCF)
- Welche Methode für welchen Zweck: Vorschriften i. S. Rechnungslegung, Banken
- Stimmungsbild im Schweizer Immobilienmarkt
- Marktsituation, insbesondere Wohneigentum, regionale Disparitäten
- Herausforderungen in der aktuellen Marktlage: Landknappheit, tiefe Zinsen, ausgetrockneter Markt, Anbietermarkt und Preistreiber
- Renditeobjekte: Highest Best Use, Due Dilligence
- Bandbreiten der Schätzwerte in Bewertungsgutachten
- Die Haftung des Immobilienbewerbers

## ZIELPUBLIKUM

Immobilienfachleute, welche mit Bewertungen konfrontiert sind, diese aber nicht selber erstellen (Bauherren, Vermarkter, Treuhänder).

## REFERENTEN

- Hans Rudolf Hecht, HIC Hecht Immo Consult AG, Basel, Präsident Prüfungskommission Bewerter, Volkswirt, Immobilitentreuhänder
- Peter Meier, ZKB, Leiter Financial Engineering Immobilien
- Patrik Schmid, Partner bei Wüest Partner AG, Zürich
- Charles Gschwind, Bär & Karrer AG, Rechtsanwalt, MBA, Zürich

## VERANSTALTUNGSORT UND -ZEIT

Hotel Arte, 4600 Olten  
08.30 bis 16.30 Uhr

## TEILNAHMEGEBÜHR

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

## SEMINAR

### MIETZINSINKASSO 14.06.2017

#### INHALT

Die rechtlichen Grundlagen aus dem OR und SchKG, insbesondere der Zahlungsverzug des Mieters, das Betreibungsverfahren, das Retentionsverfahren und die Ausweisung von Mietern werden aufgefrischt. Anhand von konkreten Fällen werden Lösungen aufskizziert und diskutiert.

## PROGRAMM

Sie können ausstehende Mietzinse bei Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten erfolgreich einfordern. Die Dokumente des Betreibungsamtes verstehen Sie voll und ganz und können sie richtig interpretieren.

## ZIELPUBLIKUM

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

## REFERENTEN

- Oliver Pfitzenmayer, Stadttammann-Stellvertreter, Betreibungsamt Winterthur-Stadt, Dozent SVIT Zürich

## VERANSTALTUNGSORT UND -ZEIT

Hotel Holiday Inn, 8050 Zürich  
09.00 bis 17.15 Uhr

## TEILNAHMEGEBÜHR

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

## AN- BZW. ABMELDEKONDITIONEN FÜR ALLE SEMINARE (OHNE INTENSIVSEMINARE)

- Die Teilnehmerzahl ist beschränkt. Die Anmeldungen werden in chronologischer Reihenfolge berücksichtigt.
- Kostenfolge bei Abmeldung: Eine Annullierung (nur schriftlich) ist bis 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn kostenlos möglich, bis 7 Tage vorher wird die Hälfte der Teilnehmergebühr erhoben. Bei Absagen danach wird die volle Gebühr fällig. Ersatzteilnehmer werden ohne zusätzliche Kosten akzeptiert.
- Programmänderungen aus dringendem Anlass behält sich der Veranstalter vor.

## SVIT Swiss Real Estate School

**Erfolgreiche Sanierung von Wohnbauten**  
09.03.2017

**Aktuelles und Trends zur Immobilienbewertung**  
24.03.2017

**Mietzinsinkasso**  
14.06.2017

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

## Anmeldeformular



### Seminare und Tagungen

SVIT-Mitglied  Ja  Nein

Frau  Herr Vorname / Name

Firma

Strasse

PLZ / Ort

E-Mail

Telefon  Unterschrift

# Assistenzkurse, Sachbearbeiterkurs, Branchenkunde KV der SVIT-Mitgliederorganisationen

## DIE ASSISTENZKURSE UND DER SACHBEARBEITERKURS – ANGEPASST AN ARBEITS- UND BILDUNGSMARKT

Die Assistenzkurse und der Sachbearbeiterkurs bilden einen festen Bestandteil des Ausbildungsangebotes innerhalb der verschiedenen Regionen des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft (SVIT). Die Assistenzkurse können in beliebiger Reihenfolge besucht werden und berechtigen nach bestandener Prüfung zum Tragen des Titels «Assistent/in SVIT». Zur Erlangung des Titels «Sachbearbeiter/in SVIT» sind die Assistenzkurse in vorgegebener Kombination zu absolvieren. Als Alternative kann das Zertifikat in Immobilienbewirtschaftung direkt mit dem Kurs in Sachbearbeitung erlangt werden. Sie richten sich insbesondere an Quereinsteigerinnen und Quereinsteiger und dienen auch zur Erlangung von Zusatzkompetenzen von Immobilienfachleuten. Nähere Informationen und Anmeldung bei den regionalen Lehrgangleitungen in den SVIT-Mitgliederorganisationen (siehe nächste Seite).

### SACHBEARBEITERKURSE

#### SACHBEARBEITER/IN IMMOBILIEN-BEWIRTSCHAFTUNG SVIT

**SVIT Bern**  
September 2017 – September 2018  
Mittwoch, 16.15 – 20.30 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Bern

### ASSISTENZKURSE

#### ASSISTENT/IN BEWIRTSCHAFTUNG MIETLIEGENSCHAFTEN SVIT

**SVIT Aargau**  
18.02.2017 – 06.05.2017  
Dienstag, 18.00 – 20.35 Uhr  
Samstag, 08.00 – 11.35 / 16.05 Uhr  
Berufsschule, Lenzburg

**SVIT Basel**  
15.03.2017 – 30.08.2017  
Mittwoch, 08.15 – 11.45 Uhr  
NSH Bildungszentrum, Basel

**SVIT Bern**  
01.05.2017 – 09.09.2017  
Montag, 18.00 – 20.30 Uhr  
Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Bern

**SVIT Ostschweiz**  
15.08.2017 – 28.11.2017  
Dienstag und Donnerstag,  
18.00 – 21.15 Uhr  
KBZ, St. Gallen

**SVIT Solothurn**  
21.02.2017 – 27.06.2017  
Dienstag, 18.00 – 21.15 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Solothurn

**SVIT Zentralschweiz**  
06.03.2017 – 31.05.2017  
21.08.2017 – 29.11.2017  
Montag und Mittwoch,  
18.30 – 21.00 Uhr  
Luzern

**SVIT Zürich**  
30.03.2017 – 10.07.2017  
Montag und Donnerstag,  
18.00 – 20.45 Uhr  
Samstag, 09.00 – 11.45 Uhr  
Zürich-Oerlikon

#### ASSISTENT/IN IMMOBILIEN-VERMARKTUNG SVIT

**SVIT Aargau**  
02.09.2017 – 18.11.2017  
Dienstag, 18.00 – 20.35 Uhr  
Samstag, 08.00 – 11.35 Uhr  
Berufsschule, Lenzburg

**SVIT Bern**  
13.03.2017 – 24.06.2017  
Montag, 17.45 – 21.00 Uhr  
Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Bern

**SVIT Zürich**  
30.03.2017 – 10.07.2017  
Montag und Donnerstag,  
18.00 – 20.45 Uhr  
Samstag, 09.00 – 11.45 Uhr  
Zürich-Oerlikon

#### ASSISTENT/IN BEWIRTSCHAFTUNG STOCKWERKEIGENTUM SVIT

**SVIT Aargau**  
24.04.2017 – 19.06.2017  
Montag, 18.00 – 20.35 Uhr  
Berufsschule, Lenzburg

**SVIT Basel**  
13.09.2017 – 01.11.2017  
Mittwoch, 08.15 – 11.45 Uhr  
NSH Bildungszentrum, Basel

**SVIT Bern**  
27.04.2017 – 22.06.2017  
Donnerstag, 18.00 – 20.30 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Bern

**SVIT Ostschweiz**  
25.04.2017 – 18.05.2017  
Dienstag und Donnerstag,  
18.00 – 21.15 Uhr  
KBZ St. Gallen

**SVIT Zentralschweiz**  
07.06.2017 – 05.07.2017  
Montag und Mittwoch,  
18.30 – 21.00 Uhr  
Luzern

**SVIT Zürich**  
27.03.2017 – 26.06.2017  
Montag, 18.00 – 20.45 Uhr  
Zürich-Oerlikon

#### ASSISTENT/IN LIEGENSCHAFTS-BUCHHALTUNG SVIT

**SVIT Aargau**  
18.10.2017 – 06.12.2017  
Mittwoch, 18.00 – 20.35 Uhr  
Berufsschule, Lenzburg

**SVIT Basel**  
Modul 1: 15.11.2017 – 20.12.2017  
Modul 2: 03.01.2018 – 07.02.2018  
Mittwoch, 08.15 – 11.45 Uhr  
NSH Bildungszentrum, Basel

**SVIT Bern**  
Modul 2: 14.03.2017 – 03.05.2017  
Dienstag, 17.30 – 20.00 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Bern

**SVIT Ostschweiz**  
Modul 1: 23.05.2017 – 13.06.2017  
Modul 2: 15.06.2017 – 06.07.2017  
Dienstag und Donnerstag,  
18.00 – 21.15 Uhr  
KBZ St. Gallen

ANZEIGE

**Einbruchsicher**  
**Energiesparend**  
**Schallabsorbierend**

## Die Fenster der Schweiz.

Wir produzieren ausschliesslich in der Schweiz. swisswindows liefert und montiert Ihnen die passenden SCHWEIZER Fenster aus Kunststoff, Kunststoff-Aluminium oder Holz, Holz-Aluminium.

**SWISS WINDOWS**  
www.swisswindows.ch

#### SVIT Zentralschweiz

Modul 1: 21.08.2017 – 13.09.2017  
 Modul 2: 18.09.2017 – 30.10.2017  
 Montag und Mittwoch,  
 18.30 – 21.00 Uhr  
 Luzern

#### SVIT Zürich

Modul 1: 25.04.2017 – 11.07.2017  
 Dienstag, 18.00 – 20.45 Uhr  
 Modul 2: 21.08.2017 – 06.11.2017  
 Montag, 18.00 – 20.45 Uhr  
 Zürich-Oerlikon

#### ASSISTENT/IN IMMOBILIENBEWERTUNG SVIT

**SVIT Bern**  
 17.10.2017 – 07.12.2017  
 Dienstag und Donnerstag,  
 17.45 – 21.00 Uhr  
 Feusi Bildungszentrum, Bern

#### SVIT Zürich

21.08.2017 – 11.12.2017  
 Montag, 18.00 – 20.45 Uhr  
 Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr  
 Zürich-Oerlikon

#### KOMMUNIKATIONSTECHNIK / METHODENKOMPETENZ SVIT

**SVIT Basel**  
 05.03.2018 – 19.03.2018  
 Montag, 17.15 – 20.30 Uhr  
 NSH Bildungszentrum, Basel

#### SVIT Zentralschweiz

04.12.2017 – 13.12.2017  
 Montag und Mittwoch,  
 18.30 – 21.00 Uhr  
 Luzern

#### SVIT Zürich

03.11.2017 – 24.11.2017  
 Freitag, 09.00 – 15.30 Uhr  
 Zürich-Oerlikon

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

#### SVIT Swiss Real Estate School SA

26.04.2017 – 31.05.2017  
 Examen: 07.06.2017  
 A 10 minutes de la gare de Genève

#### SRES BILDUNGSZENTRUM

Die SVIT Swiss Real Estate School (SVIT SRES) koordiniert alle Ausbildungen für den Verband. Dazu gehören die Assistentenkurse, der Sachbearbeiterkurs, Lehrgänge für Fachausweise und in Immo­bilientreuhand.

#### SACHBEARBEITERKURS SVIT ASSISTENZKURSE SVIT

- Assistent/in Bewirtschaftung Mietliegenschaften
- Assistent/in Bewirtschaftung Stockwerkeigentum
- Assistent/in Liegenschaftsbuchhaltung

- Assistent/in Immobilienvermarktung
- Assistent/in Immobilienbewertung

#### 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)

ANZEIGE

 energie-cluster.ch

## BAUEN | SANIEREN | ENERGIE WIRTSCHAFTLICHKEIT

### Tageskurse für Immobilien- und Finanzfachleute

Sanieren / Modernisieren mit Energieeffizienz und erneuerbaren Energien schafft Mehrwerte und optimiert die Rendite

Mit dem Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) planen und rechnen

#### TAGESKURSE

Donnerstag,  
23. März 2017  
in Spreitenbach

Mittwoch,  
10. Mai 2017  
in Bern

09.00 – 16.45 Uhr

Jetzt anmelden unter  
[www.energie-cluster.ch](http://www.energie-cluster.ch)

Sponsoren





**Für die Romandie**

(Lehrgänge in französischer Sprache)  
SVIT Swiss Real Estate School SA  
Avenue Rumine 13, 1005 Lausanne  
T 021 331 20 90  
karin.joergensen@svit-school.ch  
(Prüfungen in französischer Sprache)

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

**REGION AARGAU**

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

**REGION BASEL**

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

**REGION BERN**

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

**REGION OSTSCHWEIZ**

SVIT Swiss Real Estate School  
c/o Marcel Manser  
IT3 St. Gallen AG  
Blumenbergplatz 7, 9000 St. Gallen  
T 071 226 09 20; F 071 226 09 29  
marcel.manser@it-3.ch

**REGION GRAUBÜNDEN**

Regionale Lehrgangsleitung:  
Hans-Jörg Berger  
Sekretariat: Marlies Candrian  
SVIT Graubünden  
Bahnhofstrasse 8, 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 Rumine 13, 1005 Lausanne  
T 021 331 20 90  
karin.joergensen@svit-school.ch

**REGION SOLOTHURN**

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

**REGIONE TICINO**

Regionale Lehrgangsleitung/Direzione regionale dei corsi:  
Segretariato SVIT Ticino  
Laura Panzeri Cometta  
Corso S. Gottardo 89, 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:  
Regionale Lehrgangsleitung:  
Daniel Elmiger, Kasernenplatz 1,  
6003 Luzern, T 041 508 20 19  
svit-zentralschweiz@svit.ch

**REGION ZÜRICH**

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

**OKGT ORGANISATION KAUFMÄNNISCHE GRUNDBILDUNG TREUHAND/IMMOBILIEN**

Geschäftsstelle  
Josefstrasse 53, 8005 Zürich  
T 043 333 36 65; F 043 333 36 67  
info@okgt.ch  
www.okgt.ch

**BRANCHENKUNDE**

**TREUHAND- UND IMMOBILIENTREUHAND FÜR KV-LERNENDE**

siehe www.okgt.ch



**Ausschreibung/Inserat**

**Höhere Fachprüfung Immobilien-treuhand 2017**

Im August 2017 wird die Höhere Fachprüfung für Immobilien-treuhand durchgeführt. Die Prüfung erfolgt gemäss der Prüfungsordnung vom 7. Januar 2016 und der Wegleitung vom 29. Januar 2016.

**Daten schriftliche Prüfung** 22. – 24. August 2017  
**Prüfungsort** Congress Center, Basel BS

**Daten mündliche Prüfung/Diplomarbeit** 28. August – 1. September 2017  
**Prüfungsort** Priora Business Center, Kloten ZH

**Prüfungsgebühr** CHF 3200.–  
**Anmeldeschluss** Mittwoch, 15. März 2017 (Poststempel – die vollständigen Unterlagen müssen bis spätestens Montag, 20. März 2017 im Sekretariat eintreffen.)

Die ausführlichen Dokumentationen wie Prüfungsordnung, Wegleitung zur Anmeldung können auf der Homepage herunter geladen werden. Die Anmeldung zur HFP Immobilien-treuhand erfolgt über den Anmeldelink auf unserer Homepage: <http://www.sfpk.ch/pruefungen/treuhand.html>

Sekretariat SFPKIW  
Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich  
E-Mail [info@sfpk.ch](mailto:info@sfpk.ch)



**Publication/Annonce**

**L'examen professionnel supérieur d'administratrice/administrateur de biens immobiliers 2017**

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

**Dates partie écrit** 22 - 24 août 2017  
**Lieu de l'examen** Congress Center, Basel BS  
**Dates partie orale** 28 août 2017 – 01 septembre 2017  
**Lieu de l'examen** Priora Business Center, Kloten ZH  
**Taxe d'examen** CHF 3200.–  
**Clôture des inscriptions** Mercredi 15 mars 2017 (timbre postal)

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

Commission suisse des examens de l'économie immobilière (CSEEI)  
Avenue de Mon-Repos 14, 1005 Lausanne  
E-Mail [info@cseei.ch](mailto:info@cseei.ch)



**Pubblicazione / Avviso**

**Esame professionale superiore per Fiduciari immobiliari 2017**

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

**Date dell'esame scritto** 22 - 24 agosto 2017 (scritto)  
**Luogo dell'esame** Congress Center, Basel BS  
**Date dell'esame orale** 28 agosto 2017 – 01 settembre 2017  
**Luogo dell'esame** Priora Business Center, Kloten ZH  
**Tassa d'esame** CHF 3200.–  
**Termine d'iscrizione** Mercoledì 15 marzo 2017 (timbro postale)

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

Oppure può essere ordinato presso:

Segretariato CEPSEI  
Via Beltramina 19b, 6900 Lugano  
E-Mail [info@cepsei.ch](mailto:info@cepsei.ch)



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Département fédéral  
des finances DFF  
Office fédéral des constructions et de la logistique OFCL

## ADMINISTRATEUR/ADMINISTRATRICE DE BIENS IMMOBILIERS POUR LA SUISSE ROMANDE

80 - 100% / BERNE

En qualité d'administrateur ou administratrice de biens immobiliers au sein de l'Office fédéral des constructions et de la logistique, l'organe de l'administration fédérale civile spécialisé dans le domaine de la construction, vous contribuerez dans une large mesure à la fourniture des locaux nécessaires à l'administration fédérale civile. Nous nous réjouissons de bénéficier de votre savoir-faire et de votre investissement dans cette activité passionnante aux tâches très diverses.

### Vos tâches

- Acquisition de surfaces en Suisse romande par le biais d'achats, de transferts de droits de superficie, de locations ou d'affermages
- Conduite de négociations et conclusion de contrats avec les partenaires internes comme externes et en français
- Après l'acquisition, exploitation commerciale des surfaces selon le portefeuille attribué, gestion de toutes les affaires relevant du droit réel et du droit de bail qui en découlent

### Vos compétences

- Diplôme fédéral d'administrateur ou administratrice de biens immobiliers, expérience correspondante dans les domaines du droit réel et du droit de bail
- Esprit d'analyse et de conceptualisation; bonnes capacités rédactionnelles et assurance
- Comportement exemplaire, compétences sociales, résistance au stress et motivation
- Très bonnes connaissances actives d'une deuxième langue officielle; dans l'idéal, connaissances actives de l'anglais

Rattaché au Département fédéral des finances (DFF), l'Office fédéral des constructions et de la logistique (OFCL) propose ses services à l'administration fédérale civile et s'assure que cette dernière dispose des biens immobiliers et de la logistique nécessaires à son fonctionnement. Il se charge à cet effet de l'acquisition, de la gestion et de l'entretien des ouvrages du portefeuille immobilier situés en Suisse ou à l'étranger, et des équipements logistiques. Il veille à une optimisation à long terme du rapport coût-bénéfice, ce qui permet d'accroître la prise de conscience des coûts et favorise l'établissement d'un comportement en accord avec les règles du développement durable.

L'administration fédérale est attentive aux différents parcours de vie de ses collaborateurs et collaboratrices et en apprécie la diversité. Elle accorde la plus haute priorité à l'égalité de traitement.

Les personnes francophones étant sous-représentées dans notre unité administrative, nous nous réjouissons de recevoir leur candidature.

Candidature en ligne sur [www.stelle.admin.ch](http://www.stelle.admin.ch), code de référence 620-30296

Pour de plus amples renseignements, veuillez vous adresser à:  
Monsieur Jan Boltshauser, responsable du secteur Immeubles, tél. 058 463 17 83

Les dossiers de candidature envoyés par voie postale doivent être adressés à:  
CS Pers DFF, Eigerstrasse 71, 3003 Berne

Vous trouverez d'autres annonces intéressantes de la Confédération à l'adresse suivante: [www.emploi.admin.ch](http://www.emploi.admin.ch)



Die ASIG Wohngenossenschaft ist eine moderne, innovative und dienstleistungsorientierte Zürcher Wohngenossenschaft, die den eigenen Bestand von rund 2500 Wohnungen professionell bewirtschaftet, erneuert und erweitert.

Für die verantwortliche Führung des Bereichs Bewirtschaftung suchen wir einen/eine

### Teamleiter/in Immobilienbewirtschaftung

Mit Ihrem unternehmerischen Denken und hohem Qualitäts- und Leistungswillen sorgen Sie für eine nachhaltige Wohnqualität unserer eigenen Immobilien im Raum Zürich. In dieser Funktion sind Sie direkt dem Geschäftsführer unterstellt. Im Rahmen der Bewirtschaftungsaufgaben sind Sie für Vermietung, technische Verwaltung, Betrieb und Unterhalt samt Budgetierung und administrative Aufgaben verantwortlich und betreuen mit Unterstützung aus Ihrem Team ein Teil unseres Portfolios. In den Siedlungen werden Sie zudem von den Ihnen unterstellten Hauswarten unterstützt. Ihre hohe Dienstleistungsqualität sichert die

Zufriedenheit unserer Mieter und Genossenschaftler.

Für diese vielseitige Stelle suchen wir eine starke Persönlichkeit mit mehrjähriger Erfahrung im Immobilienwesen sowie entsprechende immobilienwirtschaftliche Weiterbildungen (Dipl. Immobilienreuhänder/in, o.ä.). Umfassende Fachkenntnisse in baufachlichen und mietrechtlichen Fragestellungen sind unabdingbar. Ihr situations- und stufengerechtes Kommunikationsverhalten sowie ihre ausgeprägte Sozialkompetenz befähigen Sie zur operativen Führung unseres 5-köpfigen Bewirtschaftungsteams. Deutsch als Muttersprache und ausgezeichnete IT-Kenntnisse in MS-Office und Rimo R4 runden Ihr Profil ab.

#### Ihr nächster Schritt

Sie suchen eine vielseitige und interessante Herausforderung in der Sie Ihre Erfahrungen und Ihre Persönlichkeit einbringen können? Dann freuen wir uns auf Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen mit Foto per Post oder Mail. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an Herrn Reto Betschart.

#### ASIG Wohngenossenschaft

Dreispietz 21, 8050 Zürich,  
Telefon 044 325 16 00  
info@asig-wohnen.ch, www.asig-wohnen.ch



## NIEDERLASSUNGSLEITER IMMOBILIEN M/W

### Westlicher Aargau

Unser Auftraggeber ist ein unabhängiger, im Markt führender Immobiliendienstleister. Über viele Jahre hinweg hat er sich einen hervorragenden Ruf mittels Seriosität und Glaubwürdigkeit aufgebaut. Durch die regionale Verankerung ist er bestens mit den Wünschen, Bedürfnissen und Anordnungen der Kunden vertraut und sucht immer wieder nach optimalen Lösungen. Für die zukunftsorientiert ausgerichtete Unternehmung suchen wir im Rahmen der geografischen Ausweitung des Marktgebietes im Raum der Nordwestschweiz eine engagierte, verantwortungsvolle und kompetente Persönlichkeit.

**Ihre Aufgaben:** Sie führen den neuen Standort, der neben Bewirtschaftung und Vermarktung auch weitere Dienstleistungen rund um die Immobilien erbringen wird. Durch Ihre kompetente ganzheitliche Beratung in sämtlichen Immobilienbelangen gewährleisten Sie Ihren privaten und gewerblich/industriell ausgerichteten Kunden einen erstklassigen Dienst. Durch Ihre aktive Marktbeobachtungen, Ihr hohes Engagement und Ihre guten Marktkenntnisse erreichen Sie das angestrebte Wachstumsziel. Sie sind vollumfänglich für Budget und Ergebnisse verantwortlich. Höchste Qualitätsansprüche stellen Sie problemlos sicher und bauen den Kundenstamm laufend weiter aus. Im Weiteren verantworten Sie die Koordination der Marketingaktivitäten, die Repräsentationsaufgaben und die Netzwerkpfege in der Region sowie die Akquisition von Neumandaten. In dieser Funktion übernehmen Sie zudem die personelle und administrative Führung des Standortes.

**Ihr Profil:** Wir wenden uns an eine unternehmerisch denkende und umsetzungsstarke Führungspersönlichkeit mit mehrjähriger Erfahrung in einer vergleichbaren Funktion im Immobilienmanagement/Bewirtschaftung. Ihr beruflicher Werdegang basiert auf einer fundierten Ausbildung im Immobilienbereich (z.B. Immobilien-Treuhänder) und/oder einer betriebswirtschaftlichen Weiterbildung. Sie überzeugen durch

Ihre sehr guten analytischen sowie konzeptionellen Fähigkeiten, Ihrem hohen Engagement und Erfolgswillen. Neben einem ausgeprägten Organisationsvermögen und einem hohen Mass an Kunden- und Dienstleistungsorientierung sind Sie kommunikationsstark und können sich durchsetzen. Dank Fingerspitzengefühl und fachlichem Wissen treten Sie gegenüber den vielfältigen Anspruchsgruppen und den unterschiedlichen Tätigkeitsgebieten gewinnend auf. Die Muttersprache Deutsch und mündliche Englischkenntnisse runden Ihr Profil ab.

**Ihre Perspektiven:** Unsere Mandantin bietet Ihnen ein dynamisches Umfeld, in dem Sie Ihre breite Erfahrung aktiv einbringen können und einen grossen Handlungsspielraum haben, um die gesteckten Ziele zu erreichen. Sie erhalten die Möglichkeit, zusammen mit Ihrem künftigen Team, ein wichtiger Marktplayer zu werden. Es erwartet Sie ein regional bestens etablierter und engagierter Arbeitgeber, der eine gezielte Einarbeitung garantiert.

Suchen Sie eine interessante und anspruchsvolle Herausforderung in diesem Marktsegment, so freue ich mich auf Ihre kompletten Bewerbungsunterlagen. Urs Herzog kennt die Details dieser attraktiven Position und gibt Ihnen gerne telefonische Vorkünfte. Ihr Bewerbungsdossier mit Foto wird mit absoluter Diskretion behandelt.

personal sigma

**PERSONAL SIGMA AARAU AG**

Jurastrasse 6 | 5000 Aarau | Tel 062 824 66 24 | [urs.herzog@ps-aarau.ch](mailto:urs.herzog@ps-aarau.ch) | [www.ps-aarau.ch](http://www.ps-aarau.ch) | [www.ps-baden.ch](http://www.ps-baden.ch)

# Aufgefrischtes Standardwerk

Anfang Jahr ist das Immobilienmanagement-Handbuch der Kammer unabhängiger Bauherrenberater in einer komplett überarbeiteten Neuauflage erschienen. Am 18. Januar wurde das Standardwerk in Zürich im Rahmen einer kleinen Feier getauft.



Feierliche Taufe für ein gelungenes Werk: Vernissage des frisch überarbeiteten Immobilienmanagement-Handbuchs im «Zunfthaus zum Rüden» in Zürich am 18. Januar mit Ehrungen für die hauptverantwortlichen Redaktoren Hans-Rudolf Schalcher und Frank Wadenpohl (oben links), dem Redaktionsteam (unten rechts), den Sponsoren (unten Mitte) sowie zahlreichen Gästen (Bilder: Alessandro Della Bella).

RETO WESTERMANN\* •

**KLEINER VEREIN, GROSSES PROJEKT.** Eine historische Kulisse mit Ambiente, rund 50 gut gelaunte Gäste, ein hoher Stapel druckfrischer Bücher, Fachgespräche unter Gleichgesinnten, feine Häppchen und ein guter Wein – die Taufe der zweiten Auflage des Immobilienmanagement-Handbuchs der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB) vom 18. Januar im «Zunfthaus zum Rüden» in

Zürich war gelungen. Durch den Anlass im gotischen Saal des Zunfthauses führte KUB-Präsident Thomas Wipfler, der mit zum Redaktionsteam der Neuauflage gehörte. Für ihn ist das Buch ein wichtiges Element der Arbeit der Kammer. «Da es für Bauherrenberater keine standardisierte Ausbildung gibt, ist das im Handbuch gesammelte Wissen eine wichtige Arbeitsgrundlage», sagte er bei seiner Rede. Möglich wäre die

Herausgabe der zweiten Auflage des Werks aber nur gewesen, weil ganz viele Leute am gleichen Strick gezogen hätten: «Für einen kleinen Verein wie unsere Kammer mit knapp hundert Mitgliedern ist ein solches Projekt eine grosse Aufgabe – da braucht es einen riesigen Effort aller Beteiligten.» Sein Dank ging dabei nicht nur an das Redaktionsteam mit dem emeritierten ETH-Professor Hans-Rudolf Schalcher,

Dr. Frank Wadenpohl von der ZHAW, Adrian Humbel vom KUB-Vorstand und Ivo Cathomen vom SVIT, sondern auch an die 39 Fachautoren, den Verlag sowie das Produktionsteam und insbesondere an die 34 Sponsoren. Diese trugen zusammen rund 100 000 CHF an das 170 000 CHF teure Buchprojekt bei: «Ohne das aufwendige Fundraising von Marcel Boyesen aus dem KUB-Vorstand und das finanzielle Engagement der



#### DAS STANDARDWERK



Das Handbuch «Immobilienmanagement – Handbuch für Immobilienentwicklung, Bauherrenberatung, Immobilienbewirtschaftung» ist seit sechs Jahren das Standardwerk für die Aus- und Weiterbildung von Planungs-, Bau- und Immobilienfachleuten. Es liefert alle relevanten planerischen und rechtlichen Grundlagen, behandelt auf 660 Seiten alle wichtigen Themen rund um den Kauf, die Entwicklung, die Projektierung, die Realisierung und den Betrieb von Liegenschaften privater Bauherren sowie der öffentlichen Hand.

Die jetzt erschienene, komplett überarbeitete und erweiterte Auflage berücksichtigt die tiefgreifenden Veränderungen, die in den letzten Jahren im Umfeld der Bau- und Immobilienbranche stattgefunden haben. Dazu gehören nicht nur die veränderten oder neu hinzu gekommenen Gesetze, Verordnungen und Normen, sondern auch aktuelle Themen wie das Building Information Modeling (BIM), Lebenszyklusbetrachtungen, das planungs- und baubegleitende Facility-Management, die Betriebsvorbereitung, das Redevlopment von Liegenschaften oder die richtige Absicherung von Bauvorhaben.

Immobilienmanagement – Handbuch für Immobilienentwicklung, Bauherrenberatung, Immobilienbewirtschaftung, 2. Auflage, 2017, 660 Seiten. Das Buch kann für 218 CHF (nur Buch) oder 229 CHF (Buch plus E-Book) direkt im Buchshop des SVIT ([www.svit.ch/publikationen](http://www.svit.ch/publikationen)) bestellt werden.

Sponsoren wäre die Realisierung nicht möglich gewesen», betonte Thomas Wipfler. Zum Schluss seiner Ausführungen liess er es sich nicht nehmen, den beiden hauptverantwortlichen Redaktoren Hans-Rudolf Schalcher und Frank Wadenpohl ein kleines Präsent zu überreichen: «Die beiden haben die Überarbeitung mit Umsicht und viel persönlichem Einsatz geleitet, dafür gebührt ihnen ein ganz besonderer Dank!»

**LANGER STAMMBAUM.** Grosse Freude am neu aufgelegten Werk hat auch Hans-Rudolf Schalcher, der schon die erste Auflage betreute: «Das neue Buch ist der jüngste Spross eines langen Stammbaums», sagte er in seiner kurzen Ansprache und verwies auf die verschiedenen Vorfahren des Werks. Das erste war das «Handbuch für Bauherrenberater», das bereits 1995 auf den Markt kam. Auch Schal-

cher dankte all denen, die das neue Buch möglich gemacht haben: «Ohne die zahlreichen Helfer wäre ein solches Werk in der kurzen Zeit schlicht nicht realisierbar gewesen.» Dann hiess er den Täufling endgültig willkommen: «Hiermit übergebe ich das Buch der Fachwelt – stossen wir darauf an, schliesslich befinden wir uns hier, gemäss den historischen Überlieferungen, in einer Trinkstube.»



## Bestellformular

für ein Jahresabonnement der «immobilia»

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

- Einzelabonnement CHF 68.00  
 Ich besuche einen SVIT SRES-Lehrgang CHF 48.00

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

### Adressangaben

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

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

Mit persönlicher Zustellung an folgende Adresse

- Grundpreis CHF 68.00  
 - weitere Adressen: CHF 38.00

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

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

# ASA-Service AG – Ihr Partner für saubere Container

► **Wer kennt es nicht? Die Kehricht- und Grüncontainer vor dem Mehrfamilienhaus sind schmutzig, stinken und hinterlassen einen schlechten Eindruck. Der Zeitaufwand, die Container selbst zu reinigen, ist oft hoch und das Resultat lässt nicht selten zu wünschen übrig.**

Die gängigen 800L-Stahlcontainer haben eine sehr lange Lebensdauer. Mit einer korrekten Wartung kann diese noch verlängert werden. Schmutzige Container, ob Kehricht- oder Grüncontainer, sind Keimschleudern und können gerade in der Nähe von Kinderspielflächen nicht ungefährlich sein. In immer mehr Schweizer Gemeinden

und Städten wird die Sammlung von Grüngut eingeführt. Die Stadt St. Gallen bietet seit 01. Januar 2017 die flächendeckende Grüngutabfuhr an. 700 Abos für die Reinigung der Grüncontainer wurden bisher verkauft. Die Stadt St. Gallen hat eigens für die Reinigung der kleinen und grossen Kunststoffcontainer Fahrzeuge beschafft und sorgt für ein sauberes Stadtbild.

Das Container-Wartungsfahrzeug der ASA-Service AG – der Waschbär – kommt direkt vor Ort und reinigt die Container mit über 60° C heissem und chloriertem Reinigungswasser. Die Keime werden ohne grossen Chemieeinsatz abgetötet und die Container

verbreiten nicht mehr den bekannten unangenehmen Geruch. Das bei der Reinigung anfallende Schmutzwasser rezirkuliert durch einen 3-Stufen-Filter und die Ressource Wasser wird umweltfreundlich genutzt.

**WARTUNG DER CONTAINER.** Mit der regelmässigen Reinigung und Wartung der Container wird die Lebensdauer der Abfall- und Grünbehälter verlängert. Die Wartungsarbeiten der ASA-Service AG beinhalten:

- Reinigung des Abfallbehälters innen und aussen
- Drehlager und Scharniere schmieren
- Befestigungsschrauben nachziehen
- Bremsen und Richtungssteller kontrollieren und einstellen
- allgemeine Reparaturen Ihres Containers (nach Rücksprache)
- auf Wunsch erstellen wir Ihnen ein Angebot für die Reinigung von Containernischen/-Häuschen

Bei defekten Containern, welche die Abfuhrgesellschaft nur noch mit Mühe oder gar nicht mehr leeren kann, informiert Sie das Entsorgungsamte meist mittels Informationsschreiben am Abfallbehälter, welcher Defekt behoben werden muss.

Für die schnelle und unkomplizierte Reparatur oder Aufrüstung der Container (Radwechsel, Montage von Schlössern,

etc.) kommt die ASA-Service AG direkt vor Ort.

**VERKAUF VON CONTAINERN UND ERSATZTEILEN.** Um das Service-Angebot abzurunden, vertreibt die ASA-Service AG qualitativ hochwertige Stahl- und Kunststoffcontainer sowie dazugehöriges Zubehör und Ersatzteile. Das Sortiment ist ersichtlich unter [www.asa-shop.ch](http://www.asa-shop.ch).

Weitere Dienstleistungen

**DIE ASA-SERVICE AG BIETET NOCH WEITERE DIENSTLEISTUNGEN AN.**

- Im Bereich Ablauf- und Rohrreinigung ist die ASA-Service AG in der Ostschweiz eine feste Grösse. Alle Bereiche der Liegenschaftsentwässerung werden abgedeckt. Sei es Kanal-TV oder der verstopfte Küchen-Ablauf.
- Mit mehr als 1000 mobilen Toiletten beliefert sie Baustellen sowie Events mit praktischen WC-Kabinen.
- Die Vorfabrikation von PE-Leitungen in Zusammenarbeit mit HG Commerciale St. Gallen rundet das Angebot ab.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

ASA-Service AG  
 Industriestrasse 15  
 9015 St. Gallen, E: [info@asa-service.ch](mailto:info@asa-service.ch)  
 T 071 310 20 00,  
 Service-Nr. 0848 310 200



## Mehr Lebensqualität mit Glasfaltwänden von Schweizer

► Bei den Wohnzimmern der drei Mehrfamilienhäuser an der Sem-pacherstrasse in Zürich sind die Übergänge zwischen drinnen und draussen fließend.

Die hochisolierten Glasfaltwände IS-4400 und die isolierten Fenster-Seitenelemente der Ernst Schweizer AG machen die Wohnzimmer zur Terrasse, denn die Faltwände lassen sich über die ganze Länge öffnen. Isolierte Glasfaltwände erweitern den Wohnraum, steigern die Lebensqualität und schaffen ein grosszügiges Ambiente. Es sind drei Modelle erhältlich, die auch für Wintergärten geeignet sind: die hochisolierte Glasfaltwand IS-4400, die isolierte IS-4000 und IS-4000-SSG mit vollflächiger Aussenverglasung (Structural Silicon Glazing).

**DIE GANZGLAS-SCHIEBEWAND GS-110 VON SCHWEIZER.** Ob für Terrasse, Balkon oder Sitzplatz. Dank der Ganzglas-Schiebewand GS-110 gewinnt man zusätzlichen Wohnraum, vom Frühjahr bis in den Herbst hinein. Ist es während den Übergangszeiten draussen frisch, macht die Ganzglas-Schiebewand den Aussenplatz schon bei wenig

Sonneneinstrahlung zur Komfortzone. Die GS-110 ist in ihrer Standardausführung frei von vertikalen Profilen, was einen ungestörten Ausblick garantiert. Jeder Flügel lässt sich einzeln bewegen und parallel zur Schieberichtung hintereinander parken. So wird der Balkon oder die Terrasse während der heissen Sommerzeit wieder zur luftig-leichten Wohnraumerweiterung. Dass sie auch ästhetisch punktet, ist bei Schweizer Programm.

**FREIE SICHT BIETET DIE GANZGLAS-SCHIEBERFALTWAND GG-1600 VON SCHWEIZER.** Ein verglaster Balkon ist ein kleines Refugium mit Windschutz, in dem sich ideal die ersten Strahlen der Frühjahrs-sonne oder die letzten der Herbstsonne geniessen lassen. Dank der rahmenlosen Ausführung kann der Blick ungehindert nach draussen schweifen. Die Profilhöhe oben und unten ist minimal und es sind keine vertikalen Profile vorhanden.

Bei warmen Temperaturen lässt sich die unisolierte Schiebefaltwand einfach zur Seite schieben und drehen. So nimmt sie wenig Raum in Anspruch und der Balkon behält seine offene und

luftige Funktion. Die Ganzglas-Schiebefaltwand GG-1600 von Schweizer ist nicht nur funktional überzeugend, sondern auch eine optische Bereicherung der Gebäudehülle. Durch ihre maximale Glasflächen, den minimalen Rahmenanteil und die einheitliche Materialisierung integriert sie sich diskret in jede Fassade.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
Ernst Schweizer AG, Metallbau  
8908 Hedingen, Schweiz  
Telefon +41 44 763 61 11  
Telefax +41 44 763 61 19  
info@schweizer-metallbau.ch  
www.schweizer-metallbau.ch

Bilder: Ernst Schweizer AG, Metallbau



# WebINKASSO

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



**HALTBAR BIS  
1.1.2017?**

## Gold hat kein Verfallsdatum. Verlustschein hingegen schon.

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

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

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

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



**Creditreform**  
GEMEINSAM GEGEN VERLUSTE.

# 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 Treppenslänge 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 Bauverordnungen

mit aufgenommen, und gelten auch für das private Haus. Nach einem allgemeinen 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 Werkzeigentümer 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  
Tel. 052 534 41 31  
[www.flexo-handlauf.ch](http://www.flexo-handlauf.ch)



Beidseitige Handläufe



2-3 Stufen, unterschiedliche Stufenbreite



Kleiner Aussenhandlauf mit aufgeschraubten Stützen

# Laufen Pro S: Die Evolution von Pro

► **Laufen Pro ist eine echte Erfolgsgeschichte im Bad, denn die umfangreiche Serie ist bei Objektplanern wie Privathaushalten gleichermaßen beliebt. Kaum ein anderes Set auf dem Markt bietet so viel durchdachtes Design zu einem ähnlich guten Preis-Leistungsverhältnis. Jetzt bekommt Laufen Pro Familienzuwachs: Das neue Set Laufen Pro S steht für modernes Design und bringt mit neuen technischen Features echten Mehrwert und Raffinesse ins Bad.**

Auch für Laufen Pro S zeichnet der Schweizer Designer Peter Wirz (Vetica, Luzern) verantwortlich. Er verfolgt eine konsequente Evolution des Pro-Gedankens: Dank ihrer schlanken Silhouette und den klar definierten Radien wirken die Waschtische leicht und elegant, das tiefe, geschwungene Becken sorgt für viel Funktionalität. Damit rückt die Ästhetik der Produkte zweifellos in Richtung der Premium-Designlinien von Keramik Laufen, lässt sich jedoch auch perfekt mit dem klassischen Laufen Pro kombinieren. Da Peter Wirz und Keramik Laufen bereits beim Entwurf auf eine optimale Anpassung an den Produktionsprozess Wert legten, bietet auch Laufen Pro S ein ausgezeichnetes Preis-Leistungsverhältnis.

**UMFASSENDES WASCHTISCHSORTIMENT.** Um Badgestaltern freie Hand bei der Planung zu schenken, stellt Keramik Laufen eine extrem breite Auswahl an Waschtischen zur Verfügung. Unterbaufähige Waschtische und Aufsatzwaschtische in den Breiten 550, 600, 650 und 700 mm gehören genauso dazu, wie Varianten in den Breiten 850 und 1050 mm mit praktische Ablagen links

und rechts. Ein breiter Doppelwaschtisch, verschiedene Einbauwaschtische und elegante Waschtischschalen runden das vielfältige Pro S-Programm ab. Für sehr kleine Badezimmer oder als Nischenlösung sind zudem kompakte Waschtische mit einer Tiefe von nur 380 mm erhältlich. Für den passenden Look im Gästebad stehen Handwaschbecken (360, 450 und 480 mm) in der typischen Formensprache von Laufen Pro S zur Auswahl.

Als Waschplatzlösung hält das Sortiment Möbelwaschtische mit integrierten Unterbaumöbeln in den Breiten 600, 800 und 1000 mm parat. Da die Keramik nur 18 mm dünn ist, wirken die Waschtische sehr filigran und elegant. Das tiefe Becken und die grosszügigen Ablagefläche links und rechts bieten dem Nutzer eine hohe Funktionalität.

**RECHTWINKLIGES WC UND BIDET SQUARISH.** Ein Highlight der Serie ist ein rechtwinkliggeometrisches Wand-WC mit passendem Bidet namens Squarish. Weil die wichtigsten Designmerkmale der Waschtische auf das WC und auf das Bidet übertragen wurden, passen beide perfekt zum Laufen Pro S Sortiment.

Das formvollendete Tiefspül-WC spült mit 6 und 3 Litern kraftvoll und sauber. Viel Wert hat Keramik Laufen auch auf die Ergonomie des Sitzes gelegt und eine einzigartige eckige WC- und Bidet-Keramik geschaffen, auf der es sich angenehm sitzen lässt. Installateure wird es ausserdem freuen, dass Keramik Laufen mit Easy-Fit eine verdeckte Wand-WC-Befestigung entwickelt hat, die sich zeitsparend und von unten installieren lässt. Für den Anwender

bedeutet dies eine makellose Oberfläche ohne Schmutznischen, die sich mühelos reinigen lässt.

**FUNKTIONALE MÖBEL MIT HOCHWERTIGEN DETAILS.** Laufen Pro S integriert auch hochwertige Möbel für unterschiedliche Badlösungen. Wie alle Möbel aus der Laufen Pro-Serie, überzeugen auch die Neuzugänge mit Robustheit und erlesener Funktionalität. Neben der eleganten Waschplatzlösung, die aus einem Möbelwaschtisch mit integriertem Möbel besteht, bieten Unterbaumöbel im zeitlosen, klaren Design bei allen Waschtischen viel Stauraum und sorgen zugleich für eine aufgeräumte Atmosphäre. Sie sind zudem mit Details ausgestaltet, die bisher als ein Privileg weit teurerer Designmöbel galten: zum Beispiel mit innenliegenden Griffleisten und sanft schliessenden Schubladen ohne platzraubende Siphonausschnitte,

optional auch mit Innenschubladen oder Stellfüssen aus Aluminium. Ein Halbhoch- und ein Hochschrank komplettieren die breite Auswahl. Da die Möbel in den Trendfarben Weiss Hochglanz, Weiss matt, Wenge und Graphit sowie auf Wunsch in 38 weiteren Farben erhältlich sind, findet sich für jedes Wohnambiente und jeden Geschmack eine Lösung. Für die Möbelwaschtische 850 und 1050 mm sowie für den Doppelwaschtisch, hält Laufen Pro S zudem noch eine bodenstehende Reling in glänzendem Chrom parat, auf der Handtücher stilecht aufbewahrt und getrocknet werden können.

► **WEITERE INFORMATIONEN:** Keramik Laufen AG  
Wahlenstrasse 46, 4242 Laufen  
forum@laufen.ch  
www.laufen.ch  
Tel. 061 765 71 11



Elegante Ästhetik: Doppelwaschtisch, WC «Squarish» und funktionale Möbel mit hochwertigen Details aus der neuen Bad-Kollektion Laufen Pro S. Foto: Keramik Laufen



Das neue Laufen Pro S ist eine konsequente Weiterentwicklung der Laufen Pro-Serie. Alle Produkte aus dieser Serie passen wunderbar zusammen, wie das am Beispiel des neuen Laufen Pro S Waschtisches in Kombination mit dem Laufen Pro WC und Bidet erkenntlich ist. Foto: Keramik Laufen



Bodenständig: der Waschtisch der neuen Kollektion Laufen Pro S mit Standsäule, kombiniert mit bodenstehendem WC und Bidet der Serie Laufen Pro. Foto: Keramik Laufen



Um Badgestaltern freie Hand bei der Planung zu schenken, stellt Keramik Laufen eine sehr breite Auswahl an Waschtischen zur Verfügung. Foto: Keramik Laufen

## arwa-twinplus – neue Modelle und eine innovative Installationstechnik für die Wand

► **Eigenständig und ausdrucksstark präsentiert sich die Armaturenlinie arwa-twinplus. Neu ergänzen elegante, äusserst dezente Wandarmaturen sowie ein Duschenmischer die designorientierte Komplettlösung für das moderne Bad. Besonders erwähnenswert ist die innovative Installationstechnik Simibox 1-Point sind nur noch marginale bauliche Veränderungen an der Wand vorzunehmen.**

Logische Übergänge und Materialeffizienz prägen die neue Armaturenserie arwa-twinplus. Die ikonische Form der Waschtisch- und Duschenmischer – entworfen von Andreas Dimitriadis, platinumdesign – strahlt eine architektonische Zurückhaltung aus. Was sie – nebst ihrer benutzerfreundlichen Bedienung – zu einem unverzichtbaren Designelement im modernen Badezimmer macht. Neu ergänzen elegante und äusserst schlanke Wandarmaturen sowie ein Duschenmischer das Sortiment. Montiert werden sie mit der sehr kleinen und innovativen Unterputzeinheit Simibox 1-Point.

**BEKENNTNIS ZUM PURISMUS.** Die neuen Wandmischer mit Ausladung 175 oder 225 mm und schwenkbarem Auslauf sowie der neue Duschenmischer arwa-twinplus werden mit der ebenfalls neuen Simibox 1-Point montiert. Waren bei Wandarmaturen bisher Wasseranschlüsse mit einem Abstand von 120 oder 153 mm nötig, verbergen sich diese bei der Simibox 1-Point unter einer Wandrosette mit einem Durchmesser

von nur 60 mm. Die Steuerpatrone befindet sich im Armaturenkörper. So findet die Mischung von Warm- und Kaltwasser nicht in der Unterputz-Einheit, sondern direkt im Armaturenkörper statt. Die Simibox 1-Point erlaubt somit, noch schlankere und schmalere Armaturenkörper zu designen und dem Badezimmer damit ein noch puristischeres Aussehen zu verleihen.

**EINFACHE MONTAGE.** Für die mühelose Installation bietet Similor das neue Unterputzsystem Simibox 1-Point an. Simibox 1-Point ist lediglich 82 x 82 mm gross und damit das erste kompakte Unterputz-System auf dem Markt. Die geringe Grösse hat zur Folge, dass bei der Wandmontage nur marginale bauliche Veränderungen anfallen. Der Messingkörper der Simibox 1-Point ist in einem kompletten Guss gefertigt und vereint den Auslauf und die Regulierung an einem Ort. Das System basiert auf einer klugen Technik, verfügt über praktische Montagehilfen und lässt sich ohne grossen Aufwand vor oder hinter der Wand montieren. Der Arbeitsablauf und die Installation bleiben, unabhängig von der Montageart, weitgehend dieselben. Ist die Simibox 1-Point installiert, wird das arwa-twinplus Dekor ganz einfach auf den Einbaukörper gesteckt und mit einer Schraube sicher befestigt.

**TECHNISCHE EXTRAS FÜR UMWELTBEBWUSSTE GENIESSER.** Die neuen arwa-twinplus Wandmischer für den Waschtisch sind mit einer Patrone ausgestattet, mit der sich Wassermenge und Temperatur limitieren lassen. Beide Modelle erfüllen, dank ihrer

umweltschonenden Technik, die Anforderungen der Energieetikette «A» vom Bundesamt für Energie BFE, Energie Schweiz.

**DESIGN BY ANDREAS DIMITRIADIS, PLATINUMDESIGN.** Charakterstarkes Design mit Pfiff: Ein Produkt, das die Erwartungen der Käufer nicht nur erfüllt, sondern bei der Benutzung auch durch unerwartete positive Aspekte überrascht, ist für Andreas Dimitriadis ein perfektes Produkt. In diesem Sinne gestaltet der Inhaber des Designstudios platinumdesign mit seinem Team aus Designern, CAD Spezialisten und Modellbauern ausdrucksvolle Produkte, die dem Kunden einen Mehrwert bieten, ihn emotional ansprechen, die Qualität des Produktes visualisieren und ein starkes Markenvertrauen aufbauen.

**DIE MARKE ARWA – LEBENSART KULTIVIEREN.** Die Marke arwa kultiviert echte Lebensart in Bad und Küche. Sie ist mit einem gesunden Ehrgeiz versehen, den Stand der Entwicklung beständig herauszufordern. Getragen durch das Selbstverständnis, dass nur Präzisionsarbeit und Qualität zu zielgenauen und hochwertigen Resultaten führen.

Und beflügelt durch die Gewissheit, dass letztlich nur die eigenständige Ästhetik zu individuellem Ausdruck inspiriert. Die innovativen Bad- und Küchenarmaturen begeistern mit einem individuellen Stil, der inspiriert. Ihr Design verkörpert puristische Reduktion, die Raum für Substanz schafft. Das ist arwa. [www.arwa.ch](http://www.arwa.ch)

**DAS UNTERNEHMEN UND SEINE MARKEN.** Die Similor AG ist der erste Schweizer Armaturenhersteller, dessen Ursprung auf die Gründung der Firma Kugler Robinetterie SA im Jahr 1854 zurückgeht. Heute produziert Similor für den Schweizer Markt die Armaturenmarken arwa, Similor Kugler und Sanimatic sowie für den internationalen Markt die Armaturenmarke Laufen. Das Sortiment umfasst Armaturen für das Bad, die Küche und den öffentlichen Bereich.

► **Weitere Informationen:**

Similor AG  
Wahlenstrasse 46  
4242 Laufen  
Tel. 061 765 73 33  
[info@similor.ch](mailto:info@similor.ch)  
[www.similor.ch](http://www.similor.ch)



Die Duschenarmatur arwa-twinplus 1-Point komplettiert das puristische Sortiment und bietet sich für ein durchgängiges Designkonzept im Badezimmer an. Foto: arwa



Logische Übergänge und Materialeffizienz prägen die Armaturenserie arwa-twinplus. Die ikonische Form strahlt eine architektonische Zurückhaltung aus. Neu ergänzen elegante und äusserst schlanke Wandarmaturen sowie ein Duschenmischer das Sortiment. Foto: arwa

## parkon GmbH – Ihr Partner für Parkplatzkontrollen

# Ärger mit Falschparkierern

► **Falschparkierer – wer kennt das Problem nicht? Als Immobilienbewirtschafter/in kennen Sie sicher den Ärger mit widerrechtlich parkierten Fahrzeugen. Abgesehen vom Unmut, den sie verursachen, stören solche Fahrzeuge die reguläre Nutzung der Parkplätze. Es wird auf dem Gelände vor Ihrem Haus parkiert, eingekauft jedoch im Laden gegenüber. Oder die gut sichtbare Parkuhr wird einfach ignoriert und die Gebühr von vielen Parkierern nicht bezahlt. Unbefugte Parkierer benützen die für Kunden reservierten Parkplätze oder die der Mitarbeiter. (pr)**

Falschparkierer sind ein grosses Ärgernis, insbesondere auf Besucher- oder Kundenparkplätzen. In Zeiten immer grösseren Verkehrsaufkommens und immer weniger Parkplätzen wird das Problem der Falschparker ebenfalls stetig grösser. Parkplatzkontrollen sind daher unerlässlich.

Wie Sie sicherlich selbst schon bemerkt haben, ist die Aufrechterhaltung der Parkplatzordnung mit grossem Zeitaufwand, anstrengenden Diskussionen und Erklärungen verbunden. Ebenso viel Aufwand bringt der administrative Teil mit sich. Eine frustrierende Situation für alle Involvierten!

Doch es gibt eine optimale Lösung: Die Dienstleistung der parkon GmbH entlastet Sie dauerhaft von Ihren Parkplatzsorgen.

Dabei fallen für den Auftraggeber in der Regel keine Kosten an. parkon erhebt beim Falschparker eine pauschale Umtriebsentschädigung von 50 Franken und allenfalls Bearbeitungsgebühren für Mahnungen. Diese Umtriebsentschädigung deckt die Kosten der parkon GmbH für die Parkplatzkontrollen und den administrativen Aufwand.

Die Umtriebsentschädigung hat aber auch für den Falschparkierer selbst einen entscheidenden Vorteil, denn sie ist um ein Vielfaches günstiger als eine Verzeigung durch das Stadtrichteramt.

Dieses Vorgehen – das Erheben einer Umtriebsentschädigung – wirft ein positiveres Licht auf den Parkplatzinhaber und wird von den Falschparkierern zu meist verstanden.

Sogar wenn dies für einmal nicht der Fall sein sollte, steht parkon als Anlaufstelle für Reklamationen zur Verfügung. So entfallen auch die unangenehmen Diskussionen.

Veto-Recht bleibt: Der Auftraggeber hat immer «das letzte Wort» bzw. darf ein Veto einlegen. Und hat somit nur Vorteile!

**WO KOMMT PARKON IN FRAGE?** Überall dort, wo eine Parkverbotttafel steht – für Parkplätze mit zentraler Parkuhr oder in Wohnsiedlungen, in denen unberechtigte Parkierer die Besucherparkplätze zu parkieren.

**BEISPIEL HASLER+CO AG – PROFICENTER:** Ein gutes Beispiel für die erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen Auftraggeber und der Firma parkon GmbH ist der Parkplatz der Firma Hasler im Industriequartier Winterthur-Grüze.

Christof Hasler, Geschäftsführer, sagt dazu: «Wir hatten grosse Probleme mit unseren Parkplätzen in der Grüze, denn viele Leute wollten sich die Parkgebühr beim Grüzemarkt sparen. Sie parkierten einfach bei uns und machten dann ihre Einkäufe im gegenüberliegenden Supermarkt».

Anfangs versuchte man das Problem mittels Parkuhr und deutlichen Hinweisschildern in den Griff zu bekommen. Erfolglos, wie Christof Hasler

erklärt: «Viele Falschparker bezahlten die neu aufgestellte Parkuhr nicht und ignorierten unsere Schilder.»

Der mit der Kontrolle beauftragte Hauswart hatte schlicht zu wenig Zeit, um eine optimale Parkplatzkontrolle durchzuführen. «Diese Arbeit muss seriös und in regelmässigen Intervallen ausgeführt werden, sonst nützt sie nichts.» erklärt Marc Marthaler, Geschäftsführer der parkon GmbH.

parkon übernahm den Auftrag von Hasler und führt die Parkplatz-Kontrollen seither erfolgreich durch. Inklusiv dem damit verbundenen Zusatzaufwand für administrative Arbeiten oder als Anlaufstelle für Reklamationen.

parkon kontrolliert in der Deutschschweiz über 150 Parkplatz-Objekte von Wohn- und Gewerbeliegenschaften.

Jahrelanger Erfahrung ist es zu verdanken, dass parkon die heikle Aufgabe des optimalen Umgangs mit der Falschparker-Problematik mit Fingerspitzengefühl meistert.

### Entscheidende Vorteile mit parkon GmbH als Parkplatzbewirtschafter:

- **Keine Gebühren:** Es fallen in der Regel keine Gebühren für den Auftraggeber an. Allenfalls wird eine Anfahrtspauschale vereinbart. Dies ist aber nur notwendig, wenn die Einnahmen durch die Umtriebsentschädigungen der Falschparkierer in keinem Verhältnis zum Aufwand stehen.
- **Keine Verzeigung:** parkon GmbH erhebt eine Umtriebsentschädigung von Fr. 50.– anstelle einer Verzeigung beim Stadtrichteramt. Wer diese nicht bezahlt, wird verzeigt.
- **Veto-Recht:** Der Auftraggeber darf immer das letzte Wort bzw. ein Veto einlegen.

**parkon.ch**  
Sicherheitsdienst & Parkkontrolle

parkon GmbH  
Werdstrasse 17  
8405 Winterthur  
052 238 12 54  
info@parkon.ch, www.parkon.ch



Ärger mit Falschparkierern? Die Lösung heisst parkon GmbH



# Spektakuläre Objekte und Projekte sprechen für KWC



► **Ob in wegweisenden Küchen von Boffi im Flagshipstore in Mailand, im futuristischen Wohnkomplex in Manhattan – einem der letzten Projekte von Stararchitektin Zaha Hadid – oder der neuesten Küchenstudie Aria von Snaidero im Design von Pininfarina: Bei der Wahl der Küchenarmatur setzt man auf KWC.**

**REFERENZEN.** Die spektakulären Objekte und Projekte sprechen für sich – und für KWC. «Dass unsere Armaturen in den besten Häusern zu finden sind, motiviert uns natürlich und spornt uns an, weiterhin alle unsere Kompetenzen für herausragende Produkte, Entwicklungen und spannende Referenzobjekte einzusetzen», freut sich Adrian Hunn, Leiter Marketing und International Sales bei KWC.

**KWC ARMATURENLÖSUNGEN FÜR DIE KÜCHE.** Mit ganz unterschiedlichen Armamentypen und Ausführungen geht das KWC Sortiment auf die verschiedenen Bedürfnisse und Präferenzen ein, die in modernen Privatküchen gestellt werden. Je nach Planungslösung des Spülbereiches und je nachdem, welche Koch-, Rüst- und

Arbeitsgewohnheiten im Mittelpunkt stehen, bieten sich Armaturen mit normalem oder hohem Auslauf, mit weitem Schwenkbereich, mit oder ohne Auszugauslauf oder mit Auszugbrause an. Und apropos: Genau vor 60 Jahren hat KWC die erste Einloch-Küchenarmatur der Welt mit ausziehbarer Schlauchbrause erfunden und auf den Markt gebracht. Eine echte Pionierleistung, die das Arbeiten an der Spüle revolutioniert hat.

**PRÄZISION UND ELEGANZ.** Wie ein roter Faden zieht sich die Leidenschaft für aussergewöhnliche Präzision, Eleganz und Qualität durch die Armaturenkonzepte von KWC. Das zeigt sich in unzähligen Details, denen sich Techniker, Gestalter und Handwerker immer und immer wieder gewidmet haben, bis sie perfekt waren: hundertprozentig und kompromisslos. KWC gehört zu den weltweit führenden Armaturenmarken für die Gastroküche und lässt viele dieser Erkenntnisse sowie einen immensen Erfahrungsschatz in die Entwicklung der Küchenarmaturen für den Privathaushalt einfließen. Gerade wenn es um Funktionalität, Handling, Ergonomie geht, ergeben sich aus dem ständigen

Dialog mit Profiköchen massgebende Hinweise für Weiterentwicklungen und Verbesserungen. Das Sortiment an Küchenarmaturen umfasst von Standardlösungen bis zu Designikonen ein breites Spektrum, das Architekten und Planer ebenso begeistert wie Bauherren, Kochbegeisterte, Hausfrauen

und alle, die rund um die Spüle werken und wirken.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
 Franke Water Systems AG, KWC  
 Hauptstrasse 57, 5726 Unterkulm  
 Telefon 062 768 68 68  
 www.kwc.ch



KWC ONO highflex im Boffi Flagshipstore in Mailand

# com:bau

Die Messe für Architektur - Bauhandwerk - Energie - Immobilien

## 10.-12. März 2017

- Planung
- Finanzierung
- Rohbau & Sanierung
- Erneuerbare Energie
- Haustechnik/Installation
- Ausbau
- Außenbereich
- Immobilien

Freitag und Samstag von 10-18 Uhr  
 Sonntag von 10-17 Uhr

# SUISSEDIGITAL verbindet die Schweiz

► **Für das wachsende Angebot an HD-Sendern, Filmen auf Abruf, Online-Games und Videos im Internet wird immer mehr Bandbreite benötigt. Die hochleistungs-fähigen und flächendeckend verfügbaren Glasfaserkabelnetze bieten die Garantie, dass sämtliche Breitband-Bedürfnisse auch in Zukunft abgedeckt werden.**

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

**LOKALE VERANKERUNG ALS TRUMPF.** Die Mitglieder von SUISSEDIGITAL, die heute rund 2,5 Millionen Haushalte und zahlreiche Geschäftskunden mit ihren Dienstleistungen versorgen, sind vor mehr als 50 Jahren in den verschiedenen Regionen der Schweiz entstanden. Ausgangspunkt war das Bedürfnis nach einer qualitativ hochstehenden Radio- und Fernsehversorgung. Seither haben

sich die Kommunikationsnetze rasant weiterentwickelt, und ihr Angebot wurde laufend ausgebaut. Jedoch sind sie ihrer Geschichte und Entstehung treu geblieben, indem sie auch heute noch zu ihrer lokalen Verankerung stehen. Dies hat unschlagbare Vorteile: So bieten die lokalen Kommunikationsnetze dank überschaubaren Verbreitungsgebieten und kurzen Distanzen einen schnellen, flexiblen und unkomplizierten Kundendienst. Zudem

können sie bei Bedarf auf lokale Bedürfnisse und Gegebenheiten eingehen.

**HAUSVERTEILANLAGE AUF DEM NEUESTEN STAND HALTEN.** Um maximal vom Glasfaserkabelanschluss profitieren zu können, empfiehlt es sich, die Hausverteilanlage auf dem neusten Stand zu halten. So ist garantiert, dass auch neue Dienste einwandfrei funktionieren. Interessierte erhalten sämtliche Informationen zu den Angeboten der

Schweizer Glasfaserkabelnetze auf der Internetplattform [www.suissedigital.ch](http://www.suissedigital.ch).

► **WEITERE INFORMATIONEN:** SUISSEDIGITAL – Verband für Kommunikationsnetze  
Kramgasse 5, Postfach 515  
CH-3000 Bern 8  
Tel: +41 (0)31 328 27 28  
Fax: +41 (0)31 328 27 38  
[info@suissedigital.ch](mailto:info@suissedigital.ch)  
[www.suissedigital.ch](http://www.suissedigital.ch)



Die 200 Kommunikationsnetze von SUISSEDIGITAL leisten einen wichtigen Beitrag zur Grundversorgung mit hochleistungsfähigem Breitbandinternet in städtischen Gebieten ...



... ebenso wie in ländlichen Regionen der Schweiz.

## Mit Stil im Wohnbereich entfeuchten

► **Zu hohe Luftfeuchtigkeit führt über kurz oder lang zu Schäden. Mit den neuen farbigen Luftentfeuchtern der Krüger + Co. AG ist jetzt eine Lösung bereit, die effizient entfeuchtet und erst noch gut aussieht.**

Wo gearbeitet und gelebt wird, entsteht Feuchtigkeit. Das ist ein natürlicher Prozess. Warme Luft kann mehr Feuchtigkeit aufnehmen als kalte. Darum ist die Luftfeuchtigkeit in schlecht geheizten

Räumen oft höher als in warmen. Eine Luftfeuchtigkeit, die regelmässig höher als 60% ist, kann zu Schäden am Mobiliar und am Gebäude führen. Mit dem neuen KRP 60 NE hat Krüger ab sofort eine effiziente Lösung bereit, um im Wohnbereich für ein optimales Klima zu sorgen.

**KLEIN, ABER OHO.** Die inneren Werte sind bei Geräten oft die wichtigsten. Leise und effizient sollten sie sein. Bei Luftentfeuchtern ist zudem auch

das Fassungsvermögen des Wasserbehälters entscheidend. Der KRP 60 NE glänzt in jeder Hinsicht. Mit seinem eleganten Auftritt und den sieben modernen Farbvarianten ist er ein Hingucker, der sogar im Wohnzimmer einen Stammplatz verdient hat.

**EINFACHE BEDIENUNG.** Der Betrieb des Luftentfeuchters lässt sich mit zwei einfachen Tasten regeln. Dank der Hygrostat-Steuerung ist zudem gewährleistet, dass die eingestellte Luftfeuchtigkeit

im Dauerbetrieb vollautomatisch gehalten wird. Ist die Luftfeuchtigkeit tiefer als der eingestellte Wert, stellt das Gerät automatisch ab.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

Krüger + Co. AG  
Winterhaldenstrasse 11  
9113 Degersheim  
Tel. +41 71 372 82 82  
Fax +41 71 372 82 52  
info@krueger.ch



Der neue Krüger-Luftentfeuchter überzeugt mit Leistung und Auftritt. Er ist in sieben modernen Farben erhältlich.



### Immobilien, Bau und Renovation

St.Gallen, 24.–26.03.2017

Eintritt frei · immomesse.ch



Patronat



TKF

A-I

▶ **ABFALLBEHÄLTER & BÄNKE**

**\_GTSM\_Maggingen AG\_**  
 Parkmobiliar und Ordnung & Entsorgung  
 Grosseackerstrasse 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**

▶ **BEWEISSICHERUNG**



**STEIGER  
 BAUCONTROL AG**  
 Schadenmanagement Baumissionsüberwachung

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 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, Überlander, 2, 8953 Dietikon, Telefon 058 359 59 61  
 Unsere weiteren Geschäftsstellen: Brangarten AG, Frauenfeld, Freienbach, Lenzburg,  
 Rheinfelden, Schaffhausen, Seuzach, Unteriggenthal, Wädenswil, Wetzikon und Zürich

▶ **FUSSBODENHEIZUNG /  
 INNENSANIERUNG UND  
 ZUSTANDSANALYSEN**



**Airmax Swiss**  
 Heizsystemreinigung & Energietechnik

**Airmax Swiss**  
 Heizsystemreinigung & Energietechnik  
 Pünten 4  
 8602 Wangen  
 Tel. 0848 848 828  
 info@airmaxswiss.ch  
 www.airmaxswiss.ch



**WEISS D. WEISS AG**  
 Wassertechnik

Heizungswasser-Analysen  
 Heizkessel- und  
 Heizungssystemreinigungen

Im Dreispitz 2  
 CH-8152 Glattbrugg

Tel. +41 43 810 99 22  
 Fax +41 43 810 09 23  
 www.heizungswasser.ch  
 info@heizungswasser.ch

▶ **GARTEN**



**FLEXXO**  
 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

▶ **GEBÄUDEFOTOGRAFIE**

**treffpunkt fotografie**

www.gebaeuefotografie.ch  
 phone: +41 77 409 91 92  
 gebaeuefotografie@bluewin.ch

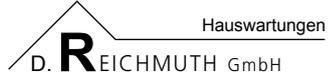
▶ **HAUSTECHNIK**



**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**



**D. REICHMUTH GmbH**  
 Hauswartungen

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

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

▶ **IMMOBILIENMARKT**



**aclado®**  
 business locations

**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



**Aduno  
 Kaution®**

**Mieten ohne Depot!**

AdunoKaution AG  
 Hagenholzstrasse 56  
 8050 Zürich

Gratis Hotline: ☎ 0800 100 201  
 www.adunokaution.ch

I-L

**X homegate.ch**  
Der Immobilienmarktplatz

Ihre Vermarktungsplattform:  
[www.myhomegate.ch](http://www.myhomegate.ch)

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

**IMMOMIG**   
Das Schweizer Immobilienportal

Lösungen & Vermarktungs-  
plattform für alle Ihre Immobilien

[www.immomig.com](http://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

**ImmoStreet.ch**

Lösungen für Immobilienfachleute

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

IMMOBILIENSFTWARE



**Aandarta**  
IMMOBILIEN • SOFTWARE • BERATUNG

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

**Aandarta AG**  
Alte Winterthurerstrasse 14  
CH-8304 Wallisellen

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

welcome@aandarta.ch  
[www.aandarta.ch](http://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](http://www.casasoft.ch)

**extenso**  
Erweitert Ihre Leistung.

**EXTENSO IT-SERVICES AG**  
Schaffhauserstrasse 110  
Postfach  
CH-8152 Glattbrugg  
Telefon 044 808 71 11  
Telefax 044 808 71 10  
Info@extenso.ch  
[www.extenso.ch](http://www.extenso.ch)

**fidevision**  
Betriebswirtschaftliche Lösungen

Eichwatt 5 8105 Watt-Regensdorf  
Tel. +41 44 738 50 70  
info@fidevision.ch [www.fidevision.ch](http://www.fidevision.ch)

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



**GARAIO REM  
NÄHER AN DER  
IMMOBILIE**

[www.garaiio-rem.ch](http://www.garaiio-rem.ch)



**GARAIIO AG**  
Tel. +41 58 310 70 00 - [garaiio-rem@garaiio.ch](mailto:garaiio-rem@garaiio.ch)

**InterDialog**  
SOFTWARE AG

Software für Facility Management und  
Liegenschaftsverwaltung  
– ID-IMMO  
– FM ServiceDesk  
– conjeetFM

InterDialog Software AG  
Morgental 35  
8126 Zumikon  
Tel. +44 586 67 94  
Email: [info@interdialog.ch](mailto:info@interdialog.ch)  
[www.interdialog.ch](http://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](http://www.mor.ch), [info@mor.ch](mailto:info@mor.ch)

**Quorum**  
Software 

Herzogstrasse 10  
5000 Aarau  
Tel.: 058 218 00 52  
[www.quorumsoftware.ch](http://www.quorumsoftware.ch)  
[info@quorumsoftware.ch](mailto:info@quorumsoftware.ch)

**i\_mmob 8.5**  
Financial tools - Technical tools - Administrative tools

**SWISS  
MADE**



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

**W&W IMMO  
INFORMATIK AG**

Software für die  
Immobilienbewirtschaftung  
**ImmoTop2®, ImmoTop®, Rimo R4®**

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

KLIMAEXPERTEN



entfeuchten  
heizen  
kühlen  
sanieren

**Krüger + Co. AG**  
Wir optimieren Ihr Klima.

9113 Degersheim / T 0848 370 370  
[info@krueger.ch](mailto:info@krueger.ch) / [www.krueger.ch](http://www.krueger.ch)

OELTANKANZEIGE

**MARAG FLOW & GASTECH AG**  
Rauracherweg 3  
4132 Muttenz

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

PARKMOBILIAR

**AX Ars Xterna**

**Ars Xterna® Parkmobiliar & Urban Design**  
a Division of Bellatec AG  
Mettenstrasse 38  
8142 Uitikon Waldegg/ZH  
Tel +41 44 222 22 66  
Fax +41 44 222 22 67  
[info@ars-xterna.ch](mailto:info@ars-xterna.ch)  
[www.ars-xterna.ch](http://www.ars-xterna.ch)

ROHRSANIERUNG

**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](mailto:promotec@promotec.ch)  
[www.promotec.ch](http://www.promotec.ch)

0-Z

► SCHIMMELPILZBEKÄMPFUNG



**Krüger + Co. AG**  
Wir optimieren Ihr Klima.

9113 Degersheim / T 0848 370 370  
info@krueger.ch / www.krueger.ch

► G\_TSM\_Maggingen AG

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

Planung  
Produktion  
Wartung  
Reparaturen

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

► TREPPEN-HANDLÄUFE

**Sichere Handläufe  
innen und aussen**

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

► WASSERSCHADENSANIERUNG  
BAUTROCKNUNG



**Krüger + Co. AG**  
Wir optimieren Ihr Klima.

9113 Degersheim / T 0848 370 370  
info@krueger.ch / www.krueger.ch



**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



- **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

**TROCKAG AG**

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

► WELLNESS-ANLAGEN

**Fitness-Partner AG**

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

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

**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  
Tel. 041 925 14 00  
Fax 041 925 14 10  
info@buerliag.com  
www.buerliag.com

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

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

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

## SCHIEDSGERICHT DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

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

## SVIT-STANDESGERICHT

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

## SVIT AARGAU

**Sekretariat:** Claudia Frehner  
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,  
Murtenstrasse 18, Postfach,  
3203 Mühleberg  
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 Rumine 13,  
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

**Geschäftsstelle & Schulwesen:**  
Daniel Elmiger, Kasernenplatz 1,  
6000 Luzern 7, T 041 508 20 18 / 19,  
svit-zentralschweiz@svit.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- EXPERTEN-KAMMER 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,  
Brunaustasse 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

### Swiss Real Estate Forum

25. – 27.01.18 Interlaken

### SVIT Plenum

16.06.17 Pontresina

### Swiss Real Estate Campus

15. – 17.10.17 Pontresina

## SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

### Aargau

27.04.17 SVIT Frühstück, Lenzburg

09.11.17 SVIT Frühstück, Lenzburg

### Basel

25.04.17 Generalversammlung,  
Hotel Ramada Plaza

### Ostschweiz

10.-11.3.17 Immozionale, Kreuzlingen

24.-26.3.17 Immo Messe Schweiz,  
St. Gallen

08.05.17 Generalversammlung

### Romandie

23.02.17 Déjeuner des membres  
à Genève

02.03.17 Déjeuner des membres  
à Lausanne

### Solothurn

09.03.17 Generalversammlung, Olten

20.06.17 Fachvortrag mit Lunch

07.09.17 SVIT Day

24.10.17 Sponsorenanlass

16.11.17 Bänzenjass/Fondue-  
plausch, Schälismühle  
Oberbuchsiten

### Zentralschweiz

19.05.17 Generalversammlung

### Zürich

09.03.17 Stehlunch

17.-19.03.17 SVIT Immobilien-Messe

### Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB

28.03.17 Real Estate Symposium,  
Baden

### Schweizerische Schätzungs- expertenkammer SEK

22.03.17 Assessment, Bern

28.03.17 Real Estate Symposium,  
Baden

18.05.17 Generalversammlung, Basel

14.09.17 Valuation Congress, Thun

20.09.17 Assessment, Bern

### Schweizerische Maklerkammer SMK

28.03.17 Real Estate Symposium,  
Baden

### SVIT FM Schweiz

28.03.17 Real Estate Symposium,  
Baden

16.05.17 Facility Management Day,  
Horgen

21.09.17 Generalversammlung,  
Zürich

### Fachkammer STWE SVIT

09.05.17 Generalversammlung,  
Zürich

25.10.17 6. Herbstanlass, Zürich



# 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

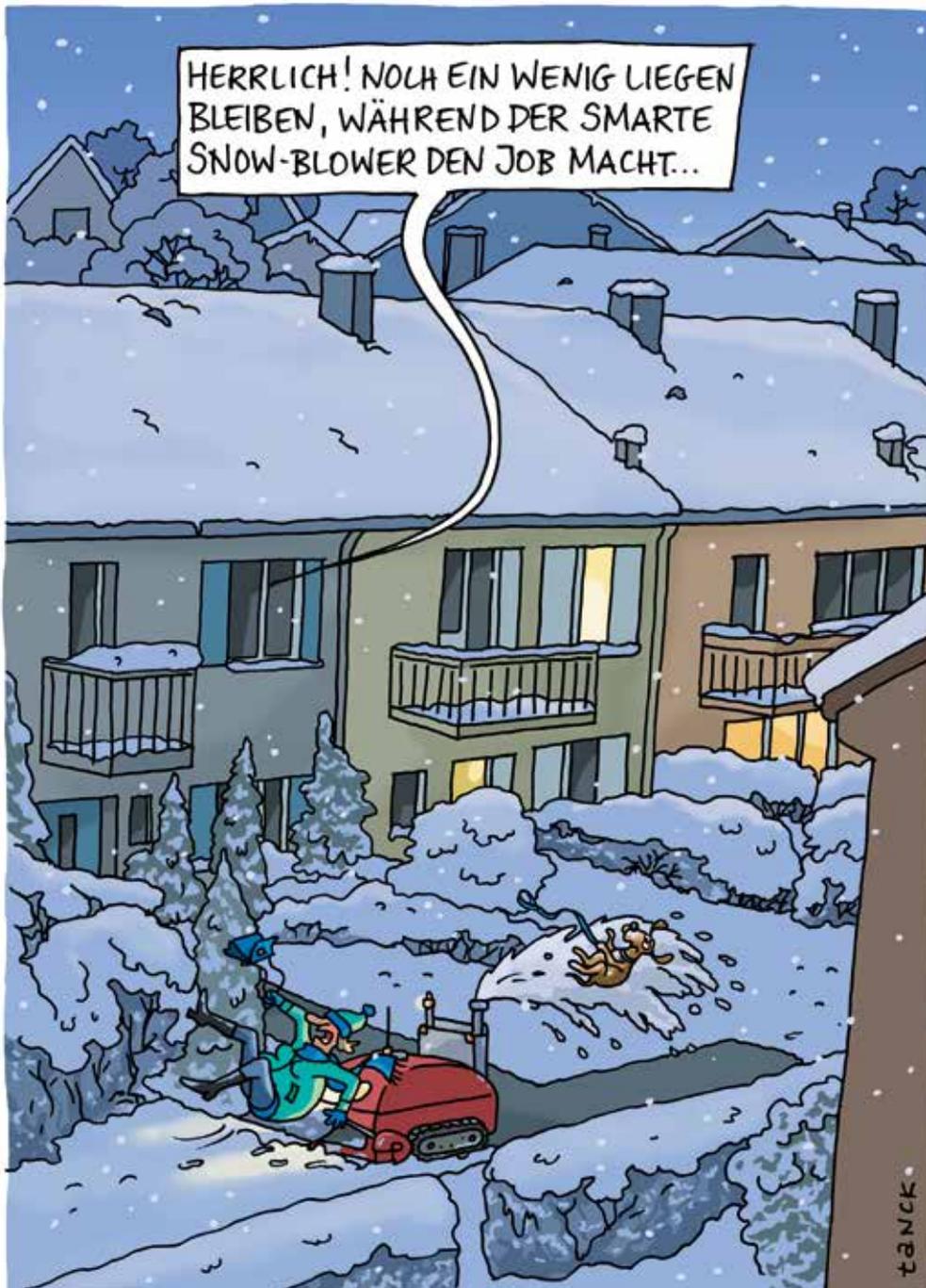
**REDAKTION**  
Dr. Ivo Cathomen (Leitung)  
Dietmar Knopf (Redaktion)  
Mirjam Michel Dreier (Korrektorat)  
Urs Bigler (Fotografie, Titelbild)

**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.



Neue Qualität  
für Planung, Bau  
und Betrieb

**MINERGIE®**

Mehr Komfort. Langfristiger Werterhalt. Niedriger Energieverbrauch. Dafür sorgen die neuen Minergie-Standards. Mit dem Zusatz ECO planen Sie zudem besonders gesundheitsbewusst. Die neuen Qualitätssysteme MQS Bau und MQS Betrieb garantieren optimale Umsetzung und einen effektiven, ressourcenschonenden Betrieb.

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

IMMO

SCOUT 24

# DER DIGITALISIERUNGSPARTNER IN DER IMMOBILIENBRANCHE



[immoscout24.ch](https://www.immoscout24.ch)