

# immobilia

MARIA LEZZI

ÜBER RAUMPLANUNG –  
SEITE 04



<b>IMMOBILIENPOLITIK.</b> Raumplanungsgesetz – kein dringender Handlungsbedarf.....	10
<b>IMMOBILIENWIRTSCHAFT.</b> Bessere Aussichten am Büromarkt.....	32
<b>BAU &amp; HAUS.</b> Bäder werden zu privaten Wellnessoasen.....	48

## DIE SCHERE ÖFFNET SICH



**ANDREAS  
INGOLD**  
«Der steigende  
Leerstand in der  
Peripherie wird  
zur wachsenden  
Herausforderung  
für die Immobilien-  
wirtschaft.»

• Der Wohnungsmarkt wird von einem zunehmenden Überangebot bestimmt. Diese Entwicklung war seit dem Rückgang der Nettozuwanderung bei anhaltend hoher Wohnungsproduktion vorherzusehen. Nun haben die Ökonomen der Credit Suisse Anfang September den Trend mit aktuellen Zahlen belegt. Der Leerwohnungsbestand dürfte demnach zur Jahresmitte gegenüber dem Vorjahr um weitere 5000 Einheiten zunehmen. Damit erreicht der Bestand in relativen Zahlen den höchsten Wert seit der Periode von 1996 bis 2000. Allerdings entspannt sich der Markt in den Zentren weiterhin nur langsam. Aber ausserhalb baut sich ein bedrohliches Überangebot auf. Davon ist fast ausschliesslich der Mietwohnungsmarkt betroffen.

Der Grund für die sich öffnende Schere zwischen Stadt und Land liegt in der fehlenden Bereitschaft, in den Städten zu verdichten. Diese Verdichtung hat viele Feinde, namentlich Anwohner, Stadtparlamente und Stimmbürger. Stadtbewohner wollen alles – zentrumsnah und urban wohnen, aber bitte mit genügend Freiraum, Ruhe und ohne Schattenwurf von Nachbargebäuden. Das Dilemma wird sich ohne die Einsicht der Politik nicht lösen lassen.

Darum pocht der SVIT Schweiz in der Vernehmlassung zur zweiten Etappe der Revision des Raumplanungsgesetzes darauf, dass zuerst die Hausaufgaben der ersten Etappe gemacht werden müssen. Nur wenn eine breite Unterstützung für das Ziel der «Siedlungsentwicklung nach innen» besteht, kann der Kampf gegen die Zersiedelung gewonnen werden. Andernfalls wird weiterhin in der Peripherie gebaut. Das kann nicht im Interesse der Marktteilnehmer und der Raumplaner sein. Lesen Sie dazu die Beiträge auf den Seiten 04 und 10.

Andreas Ingold •

➤ **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)



Dr. Maria Lezzi  
Direktorin des ARE  
(Foto: Rudolf Gabriel Jaun)

**FOKUS**

**04 «NICHT JEDER KANN SEINEN GARTEN ABSTECKEN»**  
Maria Lezzi spricht im Interview mit der Immobilia über Verdichtung, zunehmende Mobilität und Interessensabwägung.

**IMMOBILIENPOLITIK**

**10 KEIN DRINGENDER HANDLUNGSBEDARF**  
Der SVIT Schweiz hält es für verfrüht, jetzt eine zweite Etappe der Revision des Raumplanungsgesetzes in Angriff zu nehmen.

**11 KURZMELDUNGEN**

**IMMOBILIENWIRTSCHAFT**

**12 STANDORT ALS ERFOLGSFAKTOR**  
Damit Standorte langfristig erfolgreich sind, keine Leerstände auftreten, braucht es fundierte Analysen.

**14 VERDICHTUNG NACH INNEN**  
Durch Aufstockung von Stockwerkeigentum könnte man Bauland generieren und die Erneuerungsfonds füllen.

**16 GEMISCHTE AREALE MANAGEN**  
Die Ansprüche von Grossarealen werden immer komplexer. Dafür gehen Immobilien-Dienstleister neue Wege.

**20 DIE ZUKUNFT DES CROWDFUNDINGS**  
Wie es mit den Crowdfunding-Modellen im Immobiliensektor weitergeht, hängt auch von der weiteren Zinsentwicklung ab.

**25 CROWDFUNDING 2017**  
Im «Crowdfunding Monitoring Schweiz 2017» stellen die beiden Autoren von der Hochschule Luzern vier bemerkenswerte Thesen auf.

**26 NEUES ABRECHNUNGSMODELL**  
Ein neues Modell schafft mehr Transparenz und bietet einen Anreiz für den sorgsamsten Umgang mit unseren Ressourcen.

**30 TEILREVISION DES PBG GEPLANT**  
Im Kanton Zug wird über die Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes debattiert. Besonders der Ersatz der Arealbebauung durch den einfachen Bebauungsplan wirft Fragen auf.

**32 HOFFEN AUF BESSERUNG**

Die Sommerumfrage 2017 der CSL Immobilien AG lässt hoffen, dass sich auf dem Büromarkt eine Trendwende abzeichnet.

**34 BAURECHTSVERTRÄGE GUT GESTALTEN**

Viele Baurechtsverträge sind mehr als siebenzig Jahre gültig. Aufgrund der langen Vertragsbindung ist die Einschätzung der finanziellen Konsequenzen bei Vertragsabschluss wichtig.

**36 DER MONAT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT**

**IMMOBILIENRECHT**

**42 ÜBER WEGRECHT UND KÜNDIGUNG**

Das Bundesgericht befasste sich in seinen jüngsten Entscheiden mit einer Löschungsklage und einer Sanierungskündigung.

**BAU & HAUS**

**46 LANDESWEITE AUFGABE**

Verdichtung und Siedlungsentwicklung nach innen wurden mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung zu Schlüsselwörtern.

**48 NEUHEITEN IM BADBEREICH**

Entspannungsfördernd und individuell soll es sein, gleichzeitig hygienisch und pflegeleicht. Ach ja, mit den baulichen Voraussetzungen sollte es auch kompatibel sein – das neue Bad.

**IMMOBILIENBERUF**

**54 SEMINARE UND TAGUNGEN**

**56 KURSE DER SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN**

**VERBAND**

**60 KUB-LUNCHGESPRÄCH: INVESTOR HILFT EIGENTÜMERN**

Thomas Kobe von Sanfin Solutions zeigt einen Ausweg aus dem Sanierungsstau bei Eigentumswohnungen.

**MARKTPLATZ**

**59 STELLENMARKT**

**62 MARKTPLATZ & PRODUKTE-NEWS**

**74 BEZUGSQUELLENREGISTER**

**77 ADRESSEN & TERMINE**

**78 ZUGUTERLETZT / IMPRESSUM**

**ZITIERT**



„In Dänemark, Finnland und den Niederlanden erledigen Studien zufolge bereits jeweils 7% der Beschäftigten ihre Arbeit vollständig daheim, in Luxemburg sogar mehr als 20%.«

**BERNHARD BERG**

CEO der Corpus Sireo Real Estate mit Sitz in Köln, zum Thema Home-Office in der Zukunft (Quelle: Immobilienbusiness, Ausgabe Juli/August 2017, Seite 16).



**Bestellung  
Jahresabonnement**

**12 Ausgaben:  
nur CHF 68.00**

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

Die Direktorin des Bundesamts für Raumentwicklung, Dr. Maria Lezzi, spricht im Interview mit der Immobilia über Verdichtung, zunehmende Mobilität und Interessensabwägung.

Fotos: Rudolf Gabriel Jaun

**«Nicht jeder kann seinen Garten abstecken»**



IVO CATHOMEN / DIETMAR KNOPF\* ● .....

**– Wer plant, denkt in Bildern. Welches innere Bild haben Sie vor Augen?**

– Maria Lezzi: Es stimmt tatsächlich, dass ich gerne mit Bildern arbeite. Wenn ich plane, denke ich oft an Kinder, die zwischen den 26 Kantonsfontänen vor dem Bundeshaus heruntollen. Dieses Bild, gerahmt durch die Valser Granitplatten und dem Bundeshaus im Hintergrund, strahlt für mich eine grosse Beständigkeit und zugleich Lebenskraft aus.

**– Sind die föderalen Strukturen ein Hindernis oder eher eine Bereicherung für Ihre Arbeit?**

– Ich empfinde sie eher als Bereicherung, weil wir verschiedene Dinge ausprobieren können und so den Besonderheiten der einzelnen Kantone Rechnung tragen.

**– Aus Sicht der Immobilienwirtschaft stellt sich im Hinblick auf die 2. Etappe der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG 2) die Frage, ob der Planungszwang tatsächlich verstärkt werden muss. Müssen wir so viel planen – oder ist es nicht viel mehr ein Planungsexzess?**

– Das ist Ihre Wahrnehmung, die ich so nicht teile. Für mich war die 1. Etappe der Revision des Raumplanungsgesetzes eine absolut notwendige Basis, auf der jetzt

ANZEIGE

**TROCKAG**  
WÄNN'S UMS TROCKNE GAHT

WASSERSCHADENSANIERUNGEN  
BAUAUSTROCKNUNGEN  
ZERSTÖRUNGSFREIE LECKORTUNG

24H-NOTSERVICE  
0848 76 25 24

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

Dietikon Boniswil  
Chur Horw  
Muttenz Zofingen



» Zu einer sorgfältigen Raumplanung gehört, dass man die Quartierbewohner mitnimmt.«

• BIOGRAPHIE

**DR. MARIA LEZZI**

ist seit Juli 2009 Direktorin des Bundesamts für Raumentwicklung ARE. Von 1996 bis 2001 war die promovierte Geografin stellvertretende Geschäftsführerin der «Regio Basiliensis», der Schweizer Partnerin in der internationalen Zusammenarbeit in der Grenzregion am Oberrhein. Danach leitete sie acht Jahre lang die Hauptabteilung Planung im Hochbau- und Planungsamt des Kantons Basel-Stadt. •



das RPG 2 aufbaut. Wir planen nicht zum Selbstzweck, sondern suchen zusammen mit den anderen Staatsebenen nach Lösungen für raumplanerische Probleme. Und da sich unsere Planung oft über die Gemeinde- und Kantonsgrenzen hinausbewegt, die Vernetzung der Kantone zugenommen hat, ist das Ausbalancieren der verschiedenen Nutzungsinteressen in den vergangenen Jahren anspruchsvoller geworden.

**– Im Zusammenhang mit der Raumplanung fällt immer wieder das Wort Interessensabwägung. Ist es überhaupt möglich, alle unterschiedlichen Bedürfnisse unter einen Hut zu bringen?**

– Raumplanung bedeutet auch, einen Rahmen abzustecken, damit der finanziell Stärkere nicht einfach seine Interessen durchsetzen kann und die Ressource Boden nicht verschwendet wird. Deshalb ist die ureigene Methode der Raumplanung die vernünftige und frühzeitige Interessensabwägung. Zwar lassen sich nicht alle Bedürfnisse un-

ter einen Hut bringen, aber häufig findet man so miteinander einen gangbaren Weg.

**– Ein aktuelles Thema ist die Freiraumgestaltung. Ist es nicht ein Widerspruch, wenn wir unsere Freiräume planen?**

– Ich finde jede Art des Vorausdenkens sinnvoll. Wir haben festgestellt, dass man oft mehr auf die gebauten Objekte fixiert ist und die Freiräume dazwischen vernachlässigt. Doch Freiraumgestaltung betrifft nicht nur die hoheitliche Planung, sondern appelliert auch an die Verantwortung der Grundeigentümer. Wir sollten verhindern, dass die Gebäude einfach «dicker und grösser» werden und die Freiräume allmählich verschwinden. Sonst würde sich definitiv Widerstand regen. Eine Studie des Kantons Zürich zeigte, dass die Akzeptanz für Verdichtung steigt, wenn sich die Quartierbewohner, damit verbunden, weitere Mehrwerte versprechen, wie Begrünung, Durchwegung oder einen öV-Anschluss.

**– Widerstand ist ein gutes Stichwort. Das Basler Klybeck-Quartier soll ungenutzt werden. Regierung, Stadtplaner und das Baudepartement arbeiteten einen Masterplan aus, der nach Meinung der Quartierbevölkerung zu wenig Rücksicht auf ihre Bedürfnisse nimmt. Was läuft wie in diesem Beispiel falsch? Warum lassen sich die Bürger so schwer davon überzeugen, dass Dichte auch Qualitäten hat?**

– Sie spielen auf ein Negativbeispiel an, wo die Überzeugungsarbeit tatsächlich weniger gut gelungen ist. Es gibt hingegen viele überzeugende Beispiele, wie den Basler Falkensteinerpark oder das Zwicky-Süd-Areal in Wallisellen, wo – trotz dichter Bauweise – mehr öffentliche und halböffentliche Räume geschaffen wurden. Beide Planungen wurden auf die städtebauliche Situation massgeschneidert, entsprechend fühlen sich die Quartierbewohner in ihrer neuen Wohnumgebung wohl. Ein Grund für diesen Erfolg war, dass Planer, Grundeigentümer, Bewohner und Nachbarn beharrlich nach Kompromissen suchten. Zu einer sorgfältigen Planung gehört eben auch das Denken in grösseren Massstäben, über die Parzellen hinaus, mehr in Stadtvierteln und Quartieren.

ANZEIGE



www.visualisierung.ch



**– Kann es sein, dass es durch Volksabstimmungen, die für Änderungen in der Bau- und Zonenordnung nötig sind, zu einer Nivellierung nach unten kommt? Partizipative Verfahren, bei denen alle Wünsche berücksichtigt werden, führen oft zu mittelmässigen Lösungen.**

– Unser Verständnis von Partizipation besteht nicht darin, bloss den kleinsten gemeinsamen Nenner zu finden. Zu Beginn eines Planungsprozesses muss klar abgemacht werden, was verhandelbar ist und was nicht. Dabei geht es auch nicht um einen «Weihnachtswunschzettel» der Bevölkerung, sondern um nachhaltige Lösungen mit einem langen Zeithorizont. Zur Partizipation gehört aber noch mehr, nämlich der Einbezug der Wirtschaft. Hier steht für mich ein konstruktiver Dialog zwischen den Bauverwaltern der Gemeinden und den Grundeigentümern im Vordergrund.

**– Kommen wir zum RPG 1, dessen Hauptziel eine Siedlungsentwicklung nach innen ist. Wie fällt ihre Zwischenbilanz aus?**

– 26 Kantone müssen ihre Richtpläne revidieren – eine grosse Arbeit. Bisher hat der Bundesrat die Richtpläne von acht Kantonen genehmigt, zuletzt jenen des Kantons

Aargau. Vier Kantone befinden sich bei uns zurzeit noch in der Prüfphase. Bis zur fertigen Umsetzung bleiben den Kantonen und uns noch knapp zwei Jahre. Aber wir kommen vorwärts. Dass bislang wenig vom revidierten Raumplanungsgesetz sichtbar ist, liegt daran, dass die Umsetzung in vielen Gemeinden und Kantonen erst jetzt richtig beginnen wird. Die Kantone haben zudem ihre Gesetze zur Baulandmobilisierung und Mehrwertabschöpfung anzupassen.

**– Ist die Mehrwertabschöpfung für Aufzonungen ein Hindernis für die angestrebte innere Verdichtung?**

– Nein. Folgendes ist zu beachten: Es gibt einen Unterschied zwischen der Mehrwertabschöpfung für Neueinzonungen und derjenigen für Um- und Aufzonungen. Das RPG schreibt die Abschöpfung bei Um- und Aufzonungen nicht vor, aber lässt sie als Option zu. Nicht alle Kantone wenden diese an, und wenn, dann oft mit tieferem Abgabesatz. Die Mehrwertabschöpfung war bislang kein Grund dafür, ein Bauprojekt zu stoppen. Die Mehrwertabgabe verschwindet nicht irgendwo im Staatshaushalt, sondern muss – gemäss RPG – zweckgebunden eingesetzt werden, in erster Linie für allfällige Entschädigungen von Auszonungen oder auch für Freiraumentwicklungen.

**– Thema Auszonungen: Wie viel ist bisher ausgezont worden?**

– Dem ARE liegt keine Bilanz vor, zumal diese Auszonungen nicht zu unserem Aufgabenbereich gehören. Wir haben nur einen groben Überblick. Die nächste Bauzonenstatistik des Bundes, die voraussichtlich Ende 2017 erscheint, wird darüber genauer Auskunft geben können. Aus Gerichtsfällen schliesse ich, dass nur in Ausnahmefällen Entschädigungszahlungen für Auszonungen gezahlt werden.

**– Haben Sie nach anfänglichen hitzigen politischen Diskussionen einen gemeinsamen Weg mit den Kantonen gefunden?**

– Ja, im Grossen und Ganzen schon. Der Kanton Aargau zum Beispiel ist im Siedlungsbereich unproblematisch; selbst als Wachstumskanton hat er in seinem Richtplan alle Gebiete eingezeichnet, wo in den nächsten Jahren Rückzonungen stattzufinden haben. Dagegen steht der Kanton Uri vor ganz anderen Herausforderungen. Im Richtplanhorizont, der zwischen 15 und 25 Jahren dauert, weist er eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung auf. Auch hier müssen bestimmte Gemeinden rückzonen. Und im Kanton Bern sind die

» Gute Raumplanung findet eine Balance zwischen Robustheit, Verlässlichkeit und Flexibilität.«



Bauzonenreserven nicht am richtigen Ort. Deshalb werden wir beim Kanton Uri in vier Jahren und beim Kanton Bern in zwei Jahren prüfen, ob die Parameter im Richtplan noch stimmen.

**– Der Bundesrat hat die politische Diskussion über die 2. Revisionsetappe mit dem Schwerpunkt Bauen ausserhalb der Bauzonen angestossen. Worum geht es?**

– Das Bauen ausserhalb von Bauzonen ist organisch gewachsen. Bei dieser Revision geht es in erster Linie um eine Optimierung, um eine Verbesserung der Verständlichkeit. Hinzu kommt, dass die Raumplanung auf den Strukturwandel in der Landwirtschaft reagieren muss. Im Weiteren stellt sich uns die Frage, wie wir die regionalen Besonderheiten im Gesetz besser berücksichtigen können, ohne den Trennungsgrundsatz Baugelände–Nichtbaugelände zu verletzen.

**– Eine Studie des ARE zum Thema Mobilität besagt, dass die Verkehrsleistung bis 2040 im Personenverkehr um 25% und im Güterverkehr 37% zunehmen wird. Wie lässt sich diese Entwicklung mit den Zielen der Raumplanung vereinbaren?**

– Wir müssen die Ausbauten der Infrastrukturen aufeinander abstimmen, wobei diese mit den Grundüberlegungen des Richtplans übereinstimmen müssen. Die verkehrliche Weiterentwicklung hat in erster Linie dort stattzufinden, wo schon viele Menschen wohnen, Beispiel Limmattalbahn. Die Erschliessung bis in den letzten Winkel hat tatsächlich ihre Grenzen – auch aus finanziellen Gründen.

**– Bereits heute sind am Horizont selbstfahrende Fahrzeuge erkennbar. Welchen Einfluss wird diese Entwicklung auf die zukünftige Raumplanung haben?**

– Selbstfahrende Fahrzeuge als Teil der Digitalisierung können Chancen bieten, etwa bei der Sicherheit. Doch zentral wird sein, wie wir diese Fahrzeuge nutzen. «Sharen» wir sie? Oder fahren sie leer herum und suchen sich ihren Parkplatz ausserhalb der Innenstadt? Grundsätzlich wird beides möglich sein. Also wird der Belegungsgrad für die künftigen Planungen entscheidend sein.

**– Kommen wir zur letzten Frage. In den Medien ist immer wieder von der «10-Millionen-Schweiz» die Rede.**

**Welche Vision haben Sie in Bezug auf dieses Szenario?**

– Das Referenzszenario des Bundesamts für Statistik geht von 10,2 Millionen Menschen aus – aber erst im Jahr 2040. Mein Zukunftsbild ist die Schweiz als effizientes «S-Bahn-Land», das wir mit einem «Lift-Land» kombinieren, wo intelligent in die Höhe gebaut worden ist. Insbesondere plädiere ich dafür, dass wir nicht überall alles bauen. Meine Vision deckt sich mit dem Bild vom Anfang unseres Gespräches: Auch in Zukunft wünsche ich unseren Kindern und Kindeskindern, dass sie draussen auf attraktiven Freiflächen spielen können. ●



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



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

# SVIT FM Schweiz lädt ein zu «Good Morning Facility Management!»

Donnerstag, 19. Oktober 2017  
UniversitätsSpital Zürich –  
Grosser Hörsaal PATH, Schmelzbergstrasse 12, Zürich



Weitere Informationen  
und Anmeldung:  
[www.kammer-fm.ch](http://www.kammer-fm.ch)  
e-mail: [kammer-fm@svit.ch](mailto:kammer-fm@svit.ch)



Mit Unterstützung von:

Together  
ahead. **RUAG**



**smixin**<sup>™</sup>  
smart hand washing systems

Together  
ahead. **RUAG**



**smixin**<sup>™</sup>  
smart hand washing systems



# Kein dringender Handlungsbedarf

Der SVIT Schweiz hält es für verfrüht, jetzt eine zweite Etappe der Revision des Raumplanungsgesetzes in Angriff zu nehmen. Die erste Etappe befindet sich in der Umsetzung und wird auf kommunaler Ebene noch mehrere Jahre in Anspruch nehmen.

IVO CATHOMEN\* •

## ZWEITE ETAPPE IN DER VERNEHMLASSUNG.

Raumplanung bleibt zuoberst auf der politischen Agenda. Die Kantone sind derzeit mitten in der Umsetzung des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG), das vom Schweizer Stimmvolk 2013 verabschiedet wurde. Erst ein Drittel der Kantone hat den Richtplan unter Dach und Fach. Für die ändern läuft die Frist bis 2019. Die Hauptarbeit steht aber erst noch bevor. Die Gemeinden müssen die revidierten Richtpläne und Baugesetze in ihrer kommunalen Bauordnung umsetzen. Erst dann herrscht für Grundeigentümer und Bauwillige wieder Rechtssicherheit.

Nun hat der Bundesrat die zweite Etappe der Revision des Raumplanungsgesetzes vorgezeichnet und Parteien, Kantone und Interessenverbänden zur Vernehmlassung unterbreitet. Er will das Geschäft dem Parlament, zusammen mit der Botschaft zur Volksinitiative «Zersiedelung stoppen – für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung (Zersiedelungsinitiative)» vor Beginn der Wintersession unterbreiten und drückt aufs Gas.

Der SVIT Schweiz hält das Vorgehen jedoch für überstürzt. Es besteht keine zeitliche Dringlichkeit für eine erneute Revision des RPG. Ein direkter Zusammenhang mit der Zersiedelungsinitiative besteht nicht. Der Verband fordert in seiner Vernehmlassung, den Revisionsprozess zu sistieren und eine Analyse der Zielerreichung der ersten Revisionsetappe einzuleiten. Der Verband geht davon aus, dass das Potenzial der Siedlungsentwicklung nach innen – sprich: Verdichtung – von den Kommunen nicht ausgeschöpft und der Bodenmarkt darum angeheizt wird. Die Ergebnisse einer Bestandaufnahme sind in eine allfällige, aber keinesfalls zwingende zweite Etappe miteinzubeziehen und haben Einfluss auf den Entscheid über eine neuerliche Revi-

sion und deren Inhalt. Allenfalls muss bei der ersten Etappe nachgebessert werden.

## PRÜFENSWERT, ABER ZU WENIG AUSGEREIFT.

Im Fokus der vom Bundesrat vorgeschlagenen Revision steht das Bauen ausserhalb der Bauzonen. Nebst der besseren Verständlichkeit durch den Zusammenzug der Bestimmungen in einem eigenen Kapitel führt die Regierung neue Instrumente ein, so namentlich die Beseitigungsaufgabe sowie den Planungs- und Kompensationsansatz.

Baubewilligungen für neue Bauten und Anlagen sollen ausserhalb der Bauzonen nur noch mit einer Beseitigungsaufgabe erteilt werden. Das bedeutet, dass Bewilligungen nicht mehr «für die Ewigkeit» erteilt werden, sondern dass die betreffenden Bauten bei Wegfall der ursprünglichen Zweckbestimmung entfernt werden müssen. Ausgenommen wären Wohnbauten, für die eine Beseitigungsaufgabe aufgrund der hohen Investitionskosten unverhältnismässig wäre. Allerdings macht der Bundesrat klar, dass sichergestellt werden muss, dass diese Bauten langfristig der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben.

Mit dem Planungs- und Kompensationsansatz wird das Ziel verfolgt, den Kantonen beim Bauen ausserhalb der Bauzonen mehr Spielraum zu geben, damit sie spezifischen Bedürfnissen besser Rechnung tragen können. Dies ist jedoch kein Freipass. Die Kantone können beispielsweise in den Bereichen Landschaftsentwicklung, Tourismusförderung oder Landwirtschaft eigenständige Spezialregelungen festlegen. Damit diese Mehrnutzung aber nicht zu einer Aufweichung des Trennungsgrundsatzes führt, wird verlangt, dass sie kompensiert wird. Der Gesetzesentwurf sieht vor, dass der Bauwillige, der von der Spezialregelung Gebrauch machen will, den Nachweis er-

bringt, dass er die angestrebte Nutzung gemäss den betreffenden kantonalen gesetzlichen Anforderungen kompensiert.

Der Planungs- und Kompensationsansatz ist nach Ansicht des SVIT Schweiz nicht ausgereift. Der Verband hinterfragt grundsätzlich dessen Praktikabilität. Eine Kompensation darf nicht dazu führen, dass wegen der Kosten und Auflagen der Kompensation das gesamte Bauvorhaben verhindert wird. Vielfach wird es dem Bauwilligen gar nicht möglich sein, eine Kompensation zu erbringen. Vielmehr müsste eine gesamthafte kantonale Kompensation vorgesehen werden.

Der SVIT Schweiz befürwortet grundsätzlich eine klare Trennung zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet, wie dies mit der Vorlage angestrebt wird. Der Verband tritt jedoch dafür ein, dass Bauen ausserhalb der Bauzone in sorgfältig abgewogenen Fällen möglich – das heisst finanzierbar und mit vertretbarem planerischen Aufwand realisierbar – sein muss. Dies ist mit der nun vorliegenden Vorlage in Frage gestellt. Im Weiteren soll eine massvolle Nutzungsänderung bestehender Bauten erlaubt bleiben. Der Verband wehrt sich grundsätzlich gegen alle Massnahmen, die das Bauen weiter verteuern, verschleppen und Investitionen verunmöglichen.

Ebenfalls auf die Ablehnung des Verbandes stösst die Ausweitung der Planungspflicht – beispielsweise in den Untergrund –, die lediglich dazu führt, dass die Planungskosten für die öffentliche Hand und Private weiter steigen. •

Die Vernehmlassung des SVIT Schweiz finden Sie unter [www.svit.ch](http://www.svit.ch).



IVO CATHOMEN

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

ANZEIGE



**HERSBERGER EXPERTS**

REAL ESTATE VALUATION

### Kontakt

Dr. David Hersberger | Schützenweg 34 | 4123 Allschwil

Telefon +41 (0)61 483 15 51 | [www.hersberger.com](http://www.hersberger.com)

## Was ist Ihre Immobilie wert?

Regional verwurzelt – Überregional tätig

für Wohn-, Geschäfts- und Industrieliegenschaften

**SCHWEIZ**

**REVISION DER LIEGENSCHAFTSKOSTENVERORDNUNG**

Der Bundesrat hat Mitte August die Vernehmlassung zur Totalrevision der Liegenschaftskostenverordnung eröffnet. Mit der Verordnung wird die Umsetzung des Energiegesetzes und der darin festgehaltenen neuen Regeln bzgl. Abzugsfähigkeit der Rückbaukosten für den Ersatzneubau und die Übertragungsmöglichkeit auf zwei nachfolgende Steuerperioden konkretisiert. Die Vernehmlassung läuft bis Mitte November.

**ABSCHAFFUNG DES EIGENMIETWERTS**

Nach der Wirtschaftskommission des Ständerats (WAK-S) hat Mitte August auch jene des Nationalrats beschlossen, bei der Wohneigentumsbesteuerung einen Systemwechsel anzustreben und die WAK-S eine entsprechende Vorlage ausarbeiten zu lassen. Sie unterstützt die Kommissionsinitiative der WAK-S. Für die Kommissionsmehrheit ist es zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch zu früh, sich für einen reinen Systemwechsel – keine Eigenmietwertbesteuerung, keine Abzugsmöglichkeiten – auszusprechen. Infolgedessen gibt die Kommission der parlamentarischen Initiative von Leutenegger Oberholzer keine Folge. Diese hatte den reinen Systemwechsel gefordert.

**BESSERE HANDHABE GEGEN HAUSBESETZER**

Die Rechtskommission des Ständerats hat die Motion von FDP-Nationalrat Olivier Feller angenommen, mit der

er eine Lockerung der Bedingungen für die Anwendbarkeit von Artikel 926 ZGB verlangt, um besser gegen Hausbesetzer vorgehen zu können. Feller verlangt namentlich längere Fristen. Die Minderheit erachtet es nicht als zielführend im ZGB starre Fristen einzuführen und sieht die Lösungsansätze im kantonalen Polizeirecht.

**STEIGENDE LEERWOHNUNGSZAHL**

In den bis Ende August publizierten Zahlen zur Erhebung der leerstehenden Wohnungen und Einfamilienhäuser zeichnet sich schweizweit ein weiterer Anstieg der Leerwohnungsziffer ab. Auch in den «Hotspots» entspannt sich die Situation. So waren am Stichtag 1. Juni 2017 etwa im Kanton Zürich 6600 Wohnungen leer. Das sind rund 450 mehr als im Vorjahr, was einer Leerwohnungsziffer von 0,90 (Vorjahr: 0,84) entspricht. In Basel-Stadt stieg die Ziffer auf 0,5 (0,4)%.

**FREIBURG**

**FREIBURGER BAUGESSETZ GENÜGT NICHT**

Die im Kanton Freiburg getroffene Regelung, um die tatsächliche Überbauung von Bauland herbeizuführen, genügt den Anforderungen des revidierten Raumplanungsrechts des Bundes nicht. Das Bundesgericht heisst die Beschwerde von vier Privatpersonen und einer Gemeinde teilweise gut. Der Freiburger Gesetzgeber wird eine Lösung treffen müssen, welche die bundesrechtlichen Vorgaben erfüllt (Urteil 1C\_222/2016 vom 5. Juni 2017).



**ABAIMMO**  
by Abacus

**Software-Gesamtlösung für das Immobilienmanagement**

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

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

**ABACUS**  
Business Software

**Special Event:**  
**Abaimmo**  
17. November 2017  
Anmeldung [www.abacus.ch](http://www.abacus.ch)

# Standort als Erfolgsfaktor

Standorte sollen langfristig erfolgreich sein. Garantieren kann das zwar niemand, aber eine fundierte Standortanalyse hilft, Businesspläne realistischer zu gestalten und Leerstände zu vermeiden.



Dank einer Standortanalyse zu einer nachhaltigen Sanierungsmassnahme: das Hallenbad Rialto in Basel (Bild: Sportamt des Kantons Basel-Stadt).

CHRISTIAN SCHMID\* •

**LANGFRISTIGE PERSPEKTIVE MIT STANDORTANALYSE.** Bau- oder Sanierungsentscheide werden oft zügig gefällt. Gemäss SIA-Phasenmodell werden in der ersten Phase Bedürfnisse abgeklärt, Ziele definiert und gleich auch noch die Lösungsstrategie festgelegt. Das Gebäude soll wieder für Jahrzehnte funktionstüchtig sein. Dass an einem bestimmten Standort auch langfristig gewohnt, Produkte hergestellt oder Dienstleistungen angeboten werden können, wird dabei implizit angenommen. Ob ein Gebäude an einem Standort funktioniert, ist davon abhängig, ob die entsprechende Nutzung erfolgreich ist.

Im Beispiel der Siedlung Neugrüen in Mellingen AG scheint das zumindest bisher nicht der Fall zu sein: In der nach höchsten Nachhaltigkeitsstandards gebauten Siedlung steht drei Jahre nach Bezug ein Drittel der Wohnungen leer, und die Bauherrschaft meint gar, dass die

rund 200 Wohnungen an diesem Standort nicht hätten gebaut werden sollen.

Informationen zu Lage, Erreichbarkeit und Mietpreise geben zwar erste Hinweise auf das Potenzial des Standortes, greifen aber oft zu kurz. Eine vollständige Standortanalyse stellt die aktuelle und die künftige Nutzung ins Zentrum und berücksichtigt die gesamte Nachfrage – zum Beispiel nach Wohnraum oder nach Sport und Erholung – und das gesamte, bereits bestehende Angebot. Durch Einbezug von Aspekten wie Bevölkerungsdichte und Altersstruktur, Ausdehnung und Bedeutung des potenziellen Absatzgebietes kann das heutige und künftige Nachfragepotenzial geschätzt werden. Informationen zur aktuellen und künftigen Konkurrenzsituation oder zum Image von Organisationen sowie – bei einer Nutzung durch Unternehmen oder der öffentlichen Hand – zu verfügbaren spezifischen Arbeitskräften und zur Zuliefersituation ver-

vollständigen die Analyse. Wird auch die Einbettung eines Bauvorhabens ins Quartier, die Wirkung auf die Wohn- und Arbeitsqualität im betreffenden Dorf- oder Stadtteil untersucht und werden die Interessen der Quartiersbevölkerung einbezogen, können zusätzliche Synergien identifiziert und durch geschickte gemeinsame Nutzung Kosten geteilt, beziehungsweise eine bessere Auslastung erreicht werden. Beispielsweise ist es sinnvoll, bei einem Schulhausneubau die Verpflegungs- und Sportmöglichkeiten so zu dimensionieren, dass auch die Bedürfnisse der Bevölkerung und die bestehende entsprechende Nachfrage berücksichtigt werden, und umgekehrt das bestehende Imbiss- oder Turnhallenangebot in die Planung einzubeziehen.

## **SANIERUNGSOPTIMIERUNG HALLENBAD RIALTO.**

Im Jahr 2015 beschloss der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt die Sanie-

rung des städtischen Hallenbads Rialto im Stadtzentrum von Basel. Nach rund 40-jähriger Nutzung seit der letzten vollständigen Renovation war der Sanierungsbedarf in den letzten Jahren stark angestiegen. Die Sanierung soll in den Jahren 2019 und 2020 realisiert werden, und das Hallenbad Rialto soll ein zeitgemässes Erscheinungsbild erhalten. Im Rahmen einer gleichzeitigen Nutzungsanpassung soll unter anderem das Gesundheits- und Wellnessangebot im Saunabereich vergrössert und attraktiver gestaltet werden. Ob diese Erweiterung des Bade- und Gesundheitsangebotes tatsächlich einer Nachfrage am Standort Rialto in Basel entspricht, wurde im Rahmen der Erarbeitung eines Businessplanes durch eine Standortanalyse ermittelt.

Zunächst wurde die heutige Standortattraktivität, Besucherzahlen, Eintrittspreise und Nutzungsauslastungen des Hallenbades Rialto untersucht. Basierend auf einer Analyse des gesamten Bade- und Wellnessangebotes in der Agglomeration Basel und unter Einbezug des prognostizierten Bevölkerungswachstums bis 2030 wurde die künftige Bade- und Wellnessnachfrage für das Hallenbad Rialto geschätzt.

Die Resultate zeigen, dass von einer höheren künftigen Nachfrage nach Bade- und Wellnessangeboten in der Region Basel ausgegangen werden kann. Durch die ideale verkehrstechnische Lage des Hallenbades Rialto in Kombination mit dem geplanten Ausbau und einer attraktiveren Gestaltung des Saunaangebots kann davon ausgegangen werden, dass

rund sieben Mal mehr Saunaeintritte verzeichnet werden können und der Auslastungsgrad etwa verdoppelt werden kann.

Mit dieser Standortanalyse konnte das Optimierungspotenzial für die Erweiterung des Bade- und Gesundheitsangebotes im Hallenbad Rialto aufgezeigt werden. Der Businessplan wurde konkretisiert und auf eine solide Grundlage gestellt. Die Verantwortlichen der Stadt Basel verfügen damit über die notwendige Grundlage, um die Vorteile des Projekts für Stimmbürger und Badegäste fundiert aufzuzeigen. ●



**\*DR. CHRISTIAN SCHMID**

Der Autor ist Wirtschaftsgeograph und Regionalökonom. Er leitet bei der Intep GmbH das Team «Sozioökonomie und nachhaltige Standortentwicklung».

ANZEIGE



**Universität  
Zürich** UZH

Neu mit Studienwoche an der  
London School of Economics

## Ihr Weg zum gefragten Entscheidungsträger: Master of Advanced Studies in Real Estate.

Informationsabend: Dienstag, 26. September 2017

**CUREM – Bildung für die Immobilienwirtschaft**

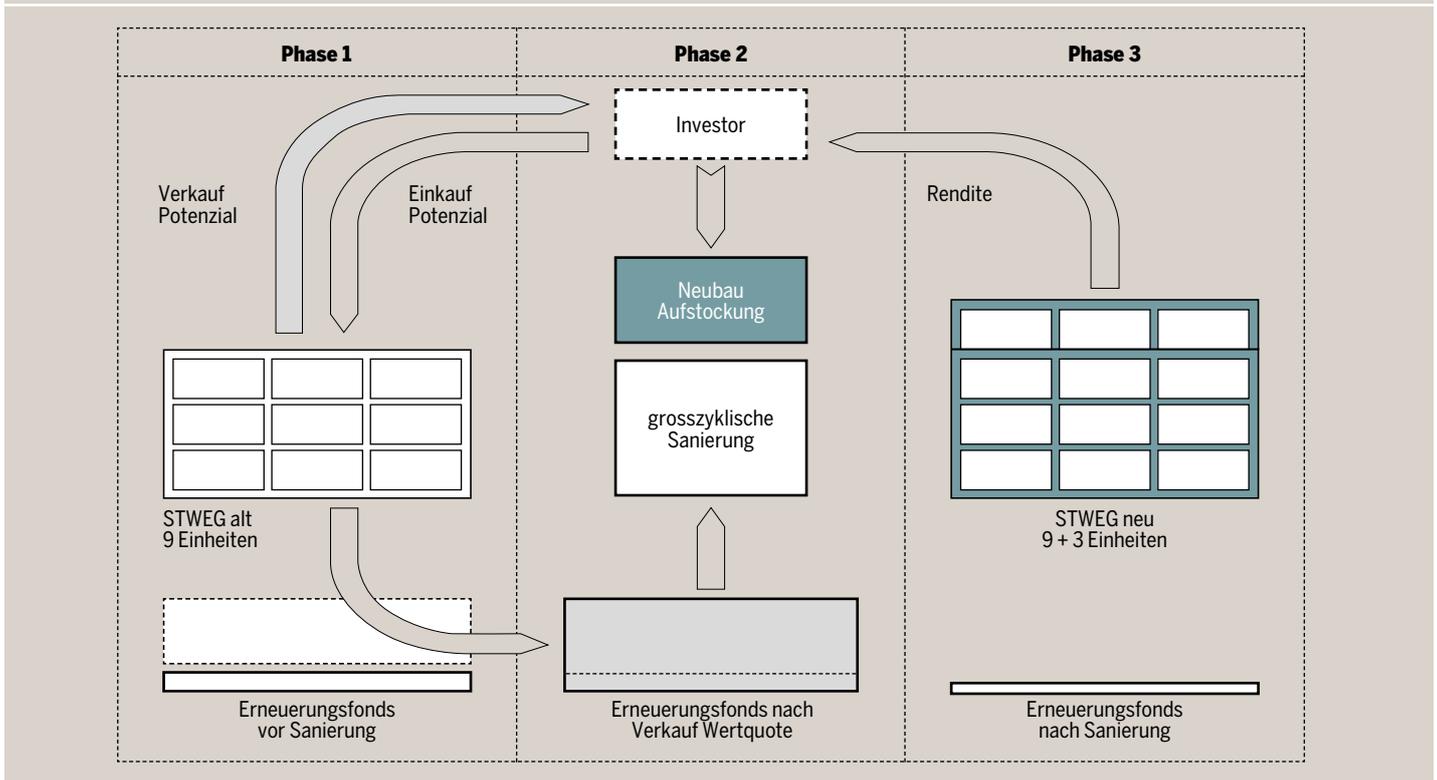
Center for Urban & Real Estate Management, Telefon 044 208 99 99 oder [www.curem.uzh.ch](http://www.curem.uzh.ch)

# Verdichtung nach innen

Durch eine geschickte Zusammenarbeit liessen sich zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen. Einerseits könnte man mit einer Aufstockung von Stockwerkeigentum Bauland generieren, andererseits die zu gering geäufteten Erneuerungsfonds füllen.

**ANREIZMODELL: AUSSCHÖPFUNG DES VERDICHTUNGSPOTENZIALS IM STOCKWERKEIGENTUM DURCH AUFSTOCKUNG**

Quelle: Autor



DRILON QELAJ\* •

**BODEN IST EIN KNAPPES GUT.** Aufgrund des Wohlstandes steigt in der Schweiz, neben der Zunahme der Wohnbevölkerung, auch der Wohnflächenbedarf pro Kopf. Gleichzeitig ist der Boden ein knappes Gut. Der häusliche Umgang mit dem Boden ist in der Schweizerischen Bundesverfassung verankert und wurde durch die Annahme der Revision des Raumplanungsgesetzes im Mai 2013 durch das Volk noch einmal bekräftigt. Die logische Konsequenz ist die Begrenzung der Siedlungen in ihrer Ausdehnung nach aussen, und somit die zwangsläufige Notwendigkeit der Innenverdichtung. Ein grosser Teil des Innenverdichtungspotenzials befindet sich auf bereits bebauten Grundstücken. Viele dieser Liegenschaften sind im Besitz von Stockwerkeigentümergeinschaften. Das Stockwerkeigentum wurde in der Schweiz 1965 gesetzlich verankert und deren Anteil hat in den letzten Jahren stetig zugenommen. Die ersten Liegenschaften sind nun rund 50 Jahre alt und

Gesamtanierungen drängen sich zunehmend auf.

Vielen Stockwerkeigentümergeinschaften fehlt aufgrund der verpassten Lebenszyklusplanung das Geld für eine grosszyklische Sanierung. Die Erneuerungsfonds sind somit für eine Gesamtanierung oft massiv zu wenig geäuft. Sofern nicht alle Eigentümer diese Liquiditätslücke auf privater Basis ausgleichen können, entsteht eine Blockade aufgrund der fehlenden Mittel. Die Blockade wird mit dem Druck der Innenverdichtung vereint. Der entstandene Knoten soll mit einem Anreizmodell gelöst werden.

**PHASE 1: UMTAUSCHPOTENZIAL MIT EINLAGE ERNEUERUNGSFONDS.** Über die letzten Jahrzehnte hin hat sich ein Ausnutzungspotenzial auf den bebauten Zonen gebildet. Dies wird mit der Umsetzung des Raumplanungsgesetzes erhöht. Die einzelnen Stockwerkeigentümer können das schlummernde Potenzial nicht monetarisieren. Weil das Grundstück im Miteigentum ist, braucht es für das Ver-

einen des Ausnutzungspotenzials einen einstimmigen Beschluss in der Eigentümergeinschaft.

Mit dem schnüren des Potenzialpaketes gibt jeder Eigentümer einen entsprechenden Teil der Wertquote ab. Der Preis für die Geschossflächenreserven sollte günstiger als der Preis für den Quadratmeter unbebautes Bauland sein. Durch den anschliessenden Verkauf an einen externen Investor können je nach Lage genügend finanzielle Mittel für den zu wenig geäufteten Erneuerungsfonds generiert werden. Dieser ist nun gefüllt, um die notwendige grosszyklische Sanierung finanzieren zu können.

Mit der heterogenen Eigentümerstruktur ist das Erreichen der Einstimmigkeit in einer Stockwerkeigentümergeinschaft äusserst schwierig, mit ausreichend grossen finanziellen Anreizen kann der Homo oeconomicus jedoch positiv darauf reagieren.

**PHASE 2: AUFSTOCKEN MIT DER SANIERUNG.** Mit dem Verkauf des Potenzials kann die

Realisierung der notwendigen grosszyklischen Sanierung beginnen. Der Erneuerungsfonds ist mit den Einlagen und durch den Verkauf der Reserven genügend geäufnet. Somit bleibt die persönliche finanzielle Situation einzelner Eigentümer unangetastet. Dieser Vorteil sollte die Chance für eine Einstimmigkeit massiv erhöhen.

Die Gemeinschaft übernimmt die allgemeinen Teile: Dach, Fassade ohne Fenster, Treppenhaus, Haustechnikanlagen, Steigschächte etc. Die grosszyklische Sanierung kann nach der technischen Notwendigkeit geplant und ausgeführt werden. Die Wertsteigerung bzw. Werterhalt

„Probleme sollten gemeinsam, und nicht jedes einzeln, gelöst werden.“

der Immobilie ist somit gesichert. Wenn sie an einer guten Lage steht, kann durch den Verkauf des Potenzials mehr Geld als nur für die Sanierung generiert werden. Dadurch könnte man die privaten Teile (Küche, Nasszellen, Oberflächen) mitfinanzieren. Gleichzeitig beginnt der Investor mit der Planung und Realisierung. Idealerweise ist er ein General- oder Totalunternehmer und er kann neben der Entwicklung der Aufstockung auch die Gesamtanierung übernehmen. Die entstandenen Kostensynergien sind Vorteile für beide Parteien.

**PHASE 3: RENDITE.** Die neu generierten Wohnungen können entsprechend vermietet oder verkauft werden. Weil der Preis für das Ausnutzungspotenzial tiefer als auf einer grünen Wiese ist, sollte der Anteil Bauland pro Wohnung kleiner sein. Dadurch entsteht für den Investor eine höhere Rendite. Ein GU/TU kann somit bei der Sanierung und bei der Aufstockung Gewinn erzeugen.

Für die einzelnen Stockwerkeigentümer ist der Wert ihrer Immobilie gestiegen. Diese könnten sie ebenfalls mit einer Gewinnmitnahme veräussern. Ein massiver Vorteil für die alten Eigentümer ist,

dass mit der fremdfinanzierten Sanierung die Nebenkosten gesenkt werden können und die Kosten für den zukünftigen Werterhalt der Immobilie mit einer höheren Anzahl Eigentümer geteilt werden kann. Andererseits hätte dies einen geringeren Miteigentumsanteil und damit verbunden ein geringeres Stimmrecht zur Folge, womit der Einfluss Einzelner gegenüber der Gemeinschaft reduziert wird.

**FAZIT.** Das Anreizmodell zeigt auf, dass das Verdichtungspotenzial bei Liegenschaften im Stockwerkeigentum im Zusammenhang mit einer grosszyklischen Sanierung durch eine gleichzeitige Auf-

stockung ausgeschöpft werden kann. Natürlich stellt die Heterogenität vieler Gemeinschaften nach wie vor eine grosse Herausforderung dar. Viele der Liegenschaften, bei denen nun die grosszyklische Sanierung anfällt, haben ein reguläres Dachgeschoss. Dies ist ideal für eine Aufstockung. Der Trend

hin zu Gebäuden mit Attikawohnungen könnte die Aufstockung resp. Die Einigung innerhalb der Gemeinschaft in Zukunft erschweren. Der Attikawohnungsbesitzer muss angemessen entschädigt werden oder ein Vorkaufsrecht auf die neue oberste Wohnung erhalten. In Anbetracht der grossen Relevanz der Innenverdichtung wäre eine Prüfung der aktuellen Baugesetzgebung notwendig. Mit kleinen Anreizen könnten Kommunen zukünftige Attikageschosse bzw. oberste Geschosse eine sinnvolle Gestaltung fördern, ohne die zukünftige Potenzialausschöpfung zu erschweren.

Um zukünftige Sanierungen selber tragen zu können, müsste man die Eigentümer auf die Lebenszyklusplanung sensibilisieren. Oder man lässt es so weiterlaufen. Die Stockwerkeigentümer können somit jährlich schönere Ferien geniessen, und man leistet in der Zukunft mit einer Aufstockung einen Beitrag zur Innenverdichtung. ●



**\*DRILON QELAJ**

Der Autor ist Architekt FH und arbeitet bei Husistein & Partner in der Akquise und Projektleitung. Dieser Artikel entstand im Rahmen des MAS Immobilienmanagement an der Hochschule Luzern.

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

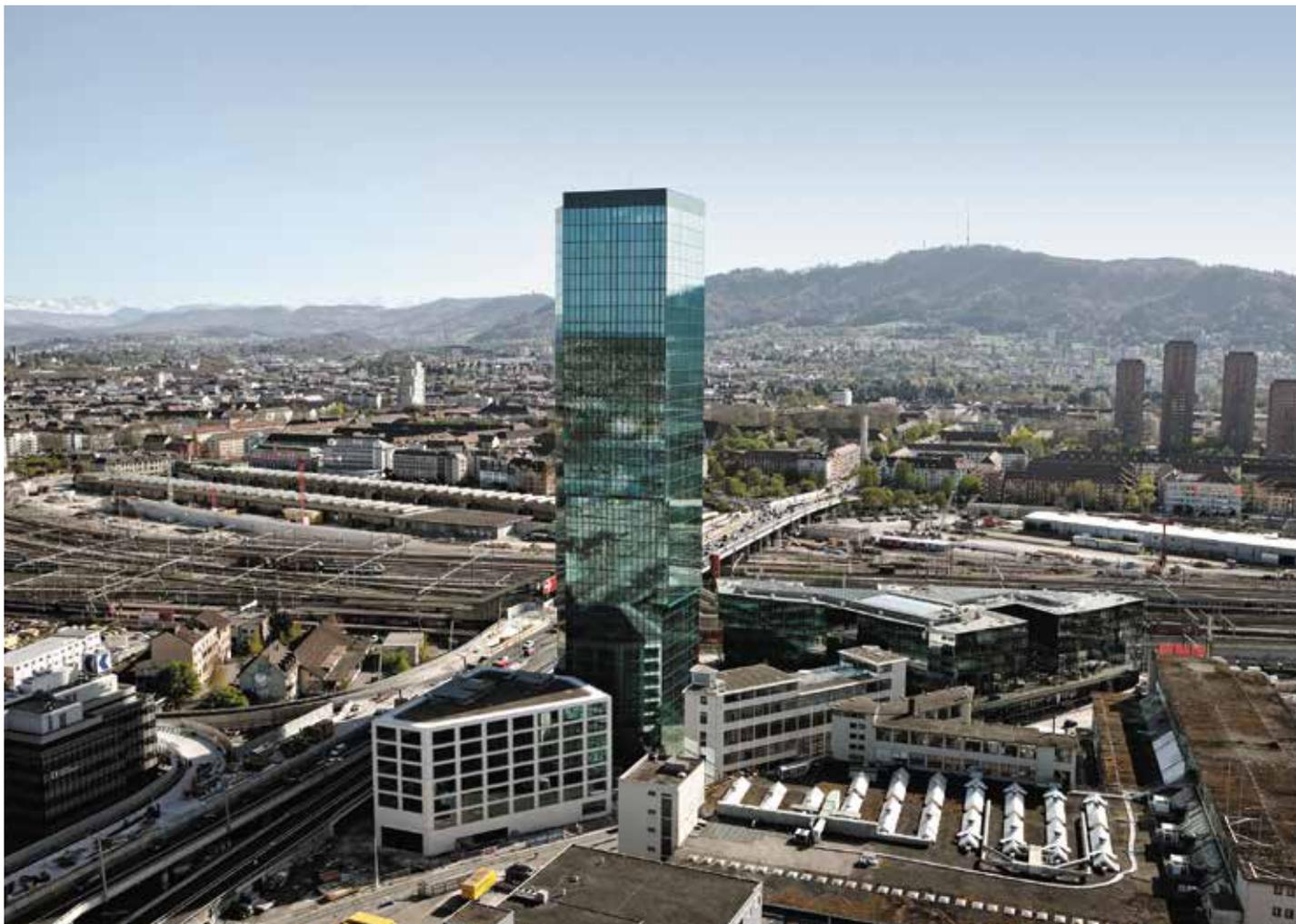
Markstein bietet die gesamte Dienstleistungspalette an, von der Erarbeitung einer Immobilienstrategie über die Bewertung bis hin zur Bauherrenvertretung. Unser interdisziplinäres Team, bestehend aus Ingenieuren, Bau- und Immobilienfachleuten, unterstützt Sie im gesamten Bauprozess oder phasenweise, wann immer unsere Kompetenz gefragt ist.

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



# Gemischte Areale managen

Die Ansprüche von Grossarealen werden immer komplexer und erfordern eine neue Art von Expertise, die über eine klassische kaufmännische und technische Bewirtschaftung hinausgeht. Dafür gehen Immobilien-Dienstleister neue Wege.



Beispiele für ein erfolgreiches Management von Arealen: das Prime-Tower-Areal in Zürich und das NZZ-Areal (Bild Seite 19) in Schlieren (Quelle: Swiss Prime Site).

THOMAS HINDERLING\* •

**VIelfÄLTIGE BEDÜRfnISSE.** Das Management von Grossarealen mit gemischter Nutzung, Mixed-Use-Site-Management, umfasst die Entwicklung, Betreuung und Vermarktung in verschiedenen Lebenszyklen. Um den vielfältigen, anspruchsvollen Aufgaben in den verschiedenen Phasen einer Liegenschaft gerecht zu werden, ist ein Team von Spezialisten aus verschiedenen Disziplinen die logische Antwort. Schnellere Reaktionszeiten und eine exaktere Steuerung werden durch die Präsenz direkt auf dem Areal entscheidend verbessert. Um als mögliches Mixed-Use-Site-Projekt in Betracht zu kommen, müssen folgende Kriterien mehrheitlich gewährleistet

sein: geeignete Grösse von +/- 20 000 m<sup>2</sup> und grösser, hohe technische und kaufmännische Komplexität, anspruchsvolle Mieterschaft, wechselnde (Teil)-Nutzungen, Branding und Naming sowie

„ Ein Areal wird zum Brand, wenn der Mieter zum Botschafter wird. »

Community-Bildung. Ebenso sollte der Mietermix verschiedene Nutzergruppen umfassen, um dem Areal die benötigte

Heterogenität und Attraktivität zu verleihen.

**DIE DNA EINES AREALS.** Ein Areal wird dann zur Marke, wenn der Mieter zum Botschafter wird. Hierfür sind viele Faktoren entscheidend: In erster Linie sind die Zusammensetzung des Mietermixes mit einem Zusammenspiel von Arbeit, Wohnen, Erholung, Freizeit, Wissen, Bildung, Kultur, Gastronomie und Retail sowie die räumliche Beschaffenheit (Quartiercharakter) wichtig. Die Vielfalt ist notwendig, um ei-

ne anziehende Wirkung zu erzielen und so schlussendlich eine starke Community zu bilden, die sich gegenseitig immer wieder neu inspiriert. Sondernutzungen, Events und Zwischenlösungen unterstützen dies zusätzlich. Erste Erfah-

» **Areale mit gemischter Nutzung stehen meist für eine starke Community mit einem Zusammenspiel von Arbeit, Wohnen, Freizeit und Erholung.»**

rungen im Markt zeigen, dass die Entwicklung hin zu einer Areal-DNA zwar gesteuert und unterstützt werden kann, aber auch ständiges Optimieren und intensive Arbeit bedeuten. Eine sorgfältige Belegung mit Mietern sowie eine einfache Namensgebung alleine reichen dafür nicht aus. Vielmehr müssen die Märkte Residential, Office und Commercial gemeinsam betrachtet werden.

**BEISPIELE VON AREALEN**

**Projekte in verschiedenen Lebenszyklen.** Beispiele für die verschiedenen Phasen, in denen sich Areale befinden, sind die drei Liegenschaften Prime Tower-Areal, Siemens-Areal und die ehemalige NZZ-Druckerei. Alle befinden sich in der Stadt Zürich und werden von Wincasa im Auftrag der Swiss Prime Site Immobilien AG betreut.

**Prime Tower-Areal.** Das Prime Tower-Areal, zu dem auch die Maag-Event-Hallen gehören, ist ein Paradebeispiel für Mixed-Use-Site-Management: Eine massive Grösse von circa 75 000 m<sup>2</sup> und ein spannender heterogener Mietermix bestehend aus Business, Kultur, Gastro, Services, Retail in einem boomenden Umfeld im Herzen von Zürich. Der Fokus liegt vor allem auf der Verbesserung der Dienstleistungen, attraktiver Nutzung, verbessertem Angebot und einer Ausarbeitung der künftigen Strategie.

**Siemens-Areal.** Das Siemens-Areal in Albisrieden hält komplett unterschiedliche Aufgaben bereit: Auf der einen Seite die Evaluation einer Plattform für die bestehende Mieterschaft mit ungefähr 25 Parteien im älteren Gebäudeteil mit angehängter Grosskantine, auf der anderen Seite ein grosser Neubau mit rund 20 000 m<sup>2</sup>, der aktuell am Entstehen ist, und bei deren Entwicklung und Aufbau eines Community-Angebots Wincasa mitwirkt.

**NZZ-Areal.** Das NZZ-Areal in Schlieren wird Ende 2017 geschlossen, bevor eine rund 2-jährige Umbauphase beginnt. Als künftiger Anker-Mieter konnte die Zühlke AG gewonnen werden. Hier besteht die Aufgabe ebenfalls darin, bereits an der Entwicklung des neuen Areals mitzuwirken und bis zum Ende 2017 die Eventhalle mit Zwischennutzungen, wie z. B. der Programmierung eines grossen Eventraums zu bespielen.

**STEIGENDE BEDEUTUNG DURCH LAUFEND NEUE BEDÜRFNISSE.** Der Wettbewerb wird härter: Leerstände, Überkapazitäten auf dem Businessimmobilienmarkt, Konkurrenz durch Neubauten etc. Dazu kommt das Bedürfnis, dass sich Fir-

men immer öfter über die Arbeitsplatzqualität und die Attraktivität der Umgebung positiv positionieren, um so die besten Fachkräfte anzuziehen. Das bedeutet für Areale möglichst als pulsierender Mikrokosmos wahrgenommen zu werden, was wiederum den Mietzins und die Auslastung der Liegenschaft positiv beeinflusst.

Ebenso wird von Immobilien-Dienstleistern verstärkt strategische Mitarbeit bei Areal-Entwicklungen eingefordert. Das macht durchaus Sinn, denkt man vor allem an Betriebs- oder Nutzungskonzepte. Auf all diese Anforderungen die passenden Antworten und Lösungen zu finden, stellt für die traditionelle Immobilienbranche eine grosse Herausforderung dar. Wincasa hat diese Herausforderung mit der anfangs Jahr lancierten Dienstleistung Mixed-Use-Site-Management angenommen.

**KUNDENANSPRUCH UND DIE PASSENDE LÖSUNG.** Je attraktiver das Areal, desto anspruchsvoller der Mieter. Die Erfahrung von Wincasa zeigt, dass die Ansprüche der Immobilie ansteigen. Es werden schnellere Reaktionszeiten, besserer Service, technisch modernste Ausstattung, Proaktivität, Zusatzleistungen und eine attraktive Bespielung des Areals gefordert. Hinzu kommt, dass es sich bei den Ansprechpartnern auf Mieterseite meistens um Spezialisten mit grossem Fachwissen handelt.

Grossareale müssen zwingend auch mittels PR- und Marketingmassnahmen ins optimale Licht gerückt werden, um im Gespräch und in den Köpfen möglicher Interessenten zu bleiben. Auch ein gutes Verhältnis mit der öffentlichen Hand – Polizei, Stadt, Politik – ist unab-



**i\_mmob8.5**  
Financial tools - Technical tools - Administrative tools



**Software für die Verwaltung von Mietliegenschaften und Stockwerkeigentum**



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

**thurnherrsa**  
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

Beherrschen Sie die ganze Immobilien-Klaviatur.

### Karrierebegleitend weiterbilden

- MAS Real Estate Management
- CAS Center Management
- CAS Digital Real Estate

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

# HWZ

Die Hochschule für Wirtschaft  
in Zürich

«Die Schulungen von **W&W**  
sind sehr professionell  
und praxisnah.»

**Mark Schmitz** und **Tobias Schmitz** Mitinhaber  
Schmitz Immobilien AG – Biel



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

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



dingbar. Diese vielfältigen und höchst anspruchsvollen Anforderungen sind mit einem traditionellen Bewirtschaftungsmodell unmöglich abzudecken. In der Praxis zeigt sich, dass es Spezialisten

» Ein professionelles Management von Arealen ist die Antwort auf künftige Herausforderungen.«

mit Erfahrung im kaufmännischen, technischen, baulichen und kommunikativen Bereich braucht, um den Herausforderungen gerecht zu werden. Die Leitung

des jeweiligen Standorts obliegt einer Führungspersönlichkeit mit Ausstrahlung, gutem Netzwerk und der Fähigkeit, verschiedenen Ansprechpartnern auf Augenhöhe zu begegnen. Jedes Areal muss individuell betrachtet und mit eigener Strategie sowie eigenem Businessplan geführt werden – generelle Lösungen und Ansätze, die zentral gesteuert werden, sind nicht zielführend.

**KÜNFTIGE ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN IM SCHWEIZER MARKT.** Durch die Grössenverhältnisse der Schweiz ergeben sich natürliche Einschränkungen bezüglich möglichem Wachstum. Grossareale gibt es nicht unzählige. Es gibt jedoch einige, die aktuell nicht als solche, sondern als Einzelbauten betrachtet werden. Das wird sich künftig ändern. Bereits jetzt zeigt sich, dass ein professionelles Ma-

nagement von Arealen generell zu einer deutlich besseren Kommunikation, höherer Betreuungperformance, gesteigerter Proaktivität, aktiver Mitarbeit an Entwicklungsprojekten, früherem Einstieg in die Planung sowie verbesserten Nutzungskonzepten führt. Für Immobilieneigentümer könnte eine kompetente und fachmännische Betreuung von Grossarealen die mögliche Antwort auf die Herausforderungen der Zukunft sein und den erwünschten Zusatznutzen bringen. ●



**\*THOMAS HINDERLING**  
Der Autor verfügt über einen Executive MBA Marketing FH und ist seit Januar 2017 Leiter Mixed-Use Site Management Zürich bei Wincasa.

# Die Zukunft des Crowdfundings

Im Zuge der wachsenden FinTech-Aktivitäten gibt es seit einiger Zeit Crowdfunding-Geschäftsmodelle im Immobiliensektor. Ob sich dieser Trend verstärkt, wird auch von der weiteren Zinsentwicklung abhängen.

RENDITEBERECHNUNG						
Quelle: Autor						
	Positives Szenario		Mittleres Szenario		Negatives Szenario	
Nettomieteinnahmen Soll	Fr. 400 000	100%	Fr. 400 000	100%	Fr. 400 000	100%
<b>Leerstand</b>	Fr. 4 000	<b>1%</b>	Fr. 20 000	<b>5%</b>	Fr. 60 000	<b>15%</b>
Nettomieteinnahmen	Fr. 396 000		Fr. 380 000		Fr. 340 000	
Instandsetzung + Unterhalt	Fr. 20 000	5%	Fr. 20 000	5%	Fr. 20 000	5%
Betriebskosten	Fr. 8 000	2%	Fr. 12 000	3%	Fr. 16 000	4%
Erfolgshonorar Verwaltung	Fr. 31 680	8%	Fr. 31 680	8%	Fr. 31 680	8%
Liegenschaftserfolg	Fr. 336 320	84,08%	Fr. 316 320	79,08%	Fr. 272 320	68,08%
Sicherheitsfonds	Fr. 20 000	5%	Fr. 20 000	5%	Fr. 20 000	5%
Festhypothek 9 Jahre / 1.4%	Fr. 70 000		Fr. 70 000		Fr. 70 000	
Ausschüttung	Fr. 246 320		Fr. 226 320		Fr. 182 320	
EK-Rendite		4,93%		4,53%		3,65%

**ANDREAS DAL SANTO\*** ● .....  
**NEUES GESCHÄFTSMODELL.** Zahlreiche Organisationen betreiben Internetplattformen, bei denen Privatpersonen Investitionen tätigen können, um gemeinsam mit Gleichgesinnten ihre freien Mittel in Projekte, Firmenanteile oder Immobilien anzulegen. Diese Direktanlage-Möglichkeiten werden meist von neuen Unternehmen lanciert, die nicht gezwungenermassen aus der Branche stammen müssen. Ihr Geschäftsmodell weist vielfach einen disruptiven Charakter auf, bei welchem traditionelle Akteure entweder ausgelassen oder lediglich als Partner eingebunden werden. Crowdfunding-Unternehmen im Immobilienbereich unterstehen nicht den Bestimmungen der Finanzmarktaufsicht.

**CHANCEN UND VORTEILE DES IMMOBILIEN-CROWDFUNDINGS.** Ein grosser Vorteil des

Crowfundings im Immobilienbereich liegt darin, dass auch Anleger mit geringerer Kapitalkraft Miteigentümer an einer ausgewählten Renditeliegenschaft

**» Immobilien-Crowdfunding-Unternehmen bieten im Ausland und in der Schweiz Ausschüttungsrenditen von über 5% für Investitionen in Liegenschaften als Direktanlage.«**

werden können. Die Investition in ein Renditeobjekt mit Grundbucheintrag ist

damit nicht mehr nur den Profis vorbehalten. Miteigentümer können auch ohne fundierte Kenntnisse der Immobilienbranche in eine Renditeliegenschaft

investieren, denn die Betreiber der Plattformen erledigen – gegen entsprechendes Honorar – das gesamte Asset Management vom Kauf bis zum Verkauf der Liegenschaften.

Immobilien-Crowdfunding-Unternehmen aus dem jungen FinTechBereich bieten im Ausland und in der Schweiz attraktive Ausschüttungsrenditen von über 5% für Investitionen in Liegenschaften als Direktanlage. Das Zielpublikum für diese Investitionskategorie sind zurzeit meist Sparer, die einen Ausweg aus der Null-Prozent-Verzinsung suchen und sich dabei auf die Stabilität der Asset-Kategorie Immobilien verlassen wollen. Die Investoren sollten bereit sein, mindestens 25 000 CHF für einen längeren Zeitraum anzulegen.

**SICHERHEIT VON IMMOBILIEN-CROWDFUNDING-ANLAGEN.** Grundsätzlich sind die angebo-

ANZEIGE

Rechnungen auf Nummer sicher  
 Orange ESR einfach online kaufen



INTERNET STORE.  
CH



## BERECHNUNG DES INTERNEN ZINSSATZES

Quelle: Autor

	Positives Szenario	Mittleres Szenario	Negatives Szenario
Netto-Soll-Mieterträge	Fr. 400 000	Fr. 400 000	Fr. 400 000
Leerstandsquote	1,00%	5,00%	15,00%
Rendite Bundesobligation	-0,05%	0,50%	1,00%
Kapitalisierungssatz	4,00%	4,50%	5,00%
Kaufpreis/Wert	Fr. 10 000 000	Fr. 8 888 889	Fr. 8 000 000
Ausschüttung pro Jahr	Fr. 246 320	Fr. 226 320	Fr. 182 320
<b>IRR Laufzeit 2017-2025</b>	5,25%	2,67%	-0,48%

tenen Ausschüttungsrenditen im heutigen Tiefzinsumfeld interessant und während der geplanten Haltedauer der Investition (meist 5 bis 10 Jahre) auch praktisch garantiert, denn die einzige Ungewissheit besteht während dieser Phase vornehmlich im Leerstandsrisiko. Da die Liegenschaften entweder neu erstellt oder neuwertig sind, ist das Risiko ausserordentlich hoher Instandsetzungskosten gering. Der Fremdfinanzierungsgrad für die Objekte ist mit rund 50% in der Regel moderat ausgestaltet, und die aktuell günstigen Finanzierungskosten sind für die vorgesehene Laufzeit durch eine Festhypothek ebenfalls keiner Schwankung unterstellt. Auch wenn das erwähnte Leerstandsrisiko bis heute bei Wohnliegenschaften in der Schweiz als sehr klein eingestuft wird, so ist in Zukunft dieser Stellschraube des Immobilienerfolges vermehrt Beachtung zu schenken. Aufgrund der starken Bautätigkeit und eines weiter wachsenden Überangebotes an Wohnungen ist in vielen Regionen, mit höheren Leerstandsquoten zu rechnen.

Hartnäckige, strukturelle Leerstände könnten auf die anvisierten Ausschüt-

tungsrenditen in Zukunft einen negativen Einfluss ausüben. Die Grafik «Renditeberechnung» zeigt beispielhaft die Performance eines zu 50% finanzierten Mehrfamilienhauses für CHF 10 Mio. aus Sicht verschiedener Leerstands-Szenarien. Die Berechnung zeigt, dass die anvisierten Ausschüttungsrenditen von fast 5% im positiven Szenario bei einer länger anhaltenden Leerstandsquote von 15% im negativen Szenario auf 3,65% sinken würden – im heutigen Tiefzinsumfeld jedoch immer noch ein sehr guter Wert.

### WERTSTEIGERUNGEN DER IMMOBILIEN ALS INFLATIONSSCHUTZ.

Die Nettomietzinserhöhungen bilden aus heutiger Sicht die Basis von zukünftigen Wertsteigerungen bzw. des Werterhalts der Investitionsobjekte. Die gesetzlich vorgesehenen Mietzinsanpassungsmöglichkeiten aufgrund der Anbindung der Mieten an den Referenzzinssatz dienen damit auch als Inflationsschutz. Aufgrund der aktuellen Marktlage und des grossen Angebotes an Mietwohnungen an manchen Standorten wird es de facto nicht immer möglich sein, die Mieten bei einem Zinsanstieg automatisch zu erhöhen.

**ZINSÄNDERUNGSRISIKO.** Die Liegenschaften, welche die Crowd im aktuellen Um-

» Aufgrund der starken Bautätigkeit und eines wachsenden Überangebotes an Wohnungen ist in vielen Regionen mit höheren Leerstandsquoten zu rechnen.«

feld kauft und finanziert, werden historisch betrachtet aufgrund der Marktlage zu hohen Preisen angeschafft. Ein Zinsanstieg der Rendite für CH-Bundesobligationen auf lediglich 1,0%, und damit entsprechend einer Erhöhung der Kapitalisierungssätze bei Bewertungen von Liegenschaften, könnte für die Marktwerte negative Folgen mit sich ziehen.

ANZEIGE



Das hypothetische Rechenbeispiel in der Grafik «Berechnung des internen Zinssatzes» zeigt, dass im Falle eines negativen Szenarios bei einem Rückgang des Immobilienwertes um 20% bei ei-

**» Wie bei jeder Investition sollten Anleger auch beim Crowdfunding mit verschiedenen Szenarien rechnen.«**

ner Haltedauer von 9 Jahren und einer durchgehenden Leerstandsquote von 15% ein negativer IRR (Interner Zinssatz) von minus 0,48% pro Jahr resultieren könnte. Trotz der strengen Annahmen bei dem negativen Szenario, würde sich der Verlust für den Anleger in der langen Sicht in überschaubaren Grenzen halten.

Wie bei jeder Investition sollten Anleger daher auch beim Immobilien-Crowdfunding mit verschiedenen Szenarien rechnen. Die beiden wichtigsten Werttreiber – der Leerstand und die Zinsentwicklung – haben dabei den grössten Einfluss. Die Renditen können je nach Szenario variieren, und das Rechenbeispiel zeigt, dass auch Investitionen in Immobilien Risiken bergen, welche bei anderen Geldanlagen mit vergleichbarem Risikoprofil vorzufinden sind.



Im Gegensatz zu Investitionen in Immobilien-Fonds ist zusätzlich zu beachten, dass eine Crowdfunding-Direktanlage in eine bestimmte Immobilie keinen Risikoausgleich eines grossen Portefeuilles genießt. Sollte sich die Region, in welcher sich die Liegenschaft befindet, in Zukunft schlechter entwickeln als der Gesamtmarkt, so könnte sich dies negativ auf die Performance und den Werterhalt der Investition auswirken.

**AUSBLICK IMMOBILIEN-CROWDFUNDING.** Im Falle eines nachhaltigen Zinsanstieges ist davon auszugehen, dass die traditionellen Asset-Kategorien wie Sparbücher und Obligationen für Kleinanleger zinsseitig wieder attraktiver werden und sich die aktuell hohen Spreads zugunsten crowd-basierter Immobilien-Investitionen verkleinern. Dies dürfte dann auch auf die Beliebtheit und breitere Entwicklung des Immobilien-Crowdfundings einen Einfluss haben.

Sollte sich jedoch die Null-Zinspolitik für die kommenden Jahre fortsetzen, ist trotz weiterer reger Bautätigkeit und hohem Angebot an Wohnungen damit zu rechnen, dass auch das Immobilien-Crowdfunding weiterwächst und die neue Anlageform an Bedeutung gewinnt. ●



**\*ANDREAS DAL SANTO**

Der Autor ist Asset Manager bei der Firma Swiss Finance & Property AG. Dieser Artikel entstand im Rahmen des MAS Immobilienmanagement der Hochschule Luzern.

ANZEIGE



**energieschweiz**

Unser Engagement: unsere Zukunft.



**Öffnen wir uns der Solarenergie.**  
Solar.EnergieSchweiz.ch



**ALLE DIESE IMMOBILIEN-AGENTUREN BENUTZEN  
DIE IMMOMIG® SOFTWARE**

*Verlassen Sie sich auf einen Partner, dem Ihre Bedürfnisse am Herzen liegen.*

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

Seit nun mehr als zehn Jahren ist die IMMOMIG AG in der ganzen Schweiz aktiv. Über 2'500 Nutzer verwenden unsere Gesamtlösung Immomig®.

2012 wurde die IMMOMIG AG für ihren Einsatz für die Branche zum Fördermitglied der Schweizerischen Maklerkammer (SMK) und SVIT Romandie ernannt.

**Kontaktieren Sie uns für eine Demo!**



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

# Crowdfunding 2017

Im «Crowdfunding Monitoring Schweiz 2017» stellen die beiden Autoren Prof. Dr. Andreas Dietrich und Simon Amrein von der Hochschule Luzern vier bemerkenswerte Thesen auf.



Nach Schätzungen der Autoren wird der Crowdfunding-Markt Schweiz Ende 2017 ein Volumen von 300 bis 400 Mio. CHF haben.

**1. WEITERHIN STARKES WACHSTUM.** Der im letzten Jahr erwartete Wachstumsschub in den Bereichen «Business Crowdlending» und «Real Estate Crowdinvesting» ist eingetreten. Volumenmässig wurden unsere Erwartungen jedoch übertroffen. Beide erwähnten Bereiche haben substantiell zum starken Wachstum des Crowdfunding-Marktes im vergangenen Jahr beigetragen. Wir glauben, dass sich diese beschleunigte Wachstumsentwicklung aus den folgenden Gründen auch im Jahr 2017 fortsetzen wird. Wir gehen für das Jahr 2017 im Crowdfunding-Markt Schweiz von einem

Volumen von 300 bis 400 Mio. CHF aus.

**2. WEITERE MARKTEINTRITTE UND EINE SELEKTIVE KONSOLIDIERUNG.** Dazu erwarten wir auch in diesem Jahr die Gründung und den Markteintritt von neuen Plattformen. Gleichzeitig gehen wir davon aus, dass eine zunehmende Anzahl an Marktaustritten zu beobachten sein wird. Eine eigentliche Konsolidierung oder der Zusammenschluss verschiedener Plattformen wird nur vereinzelt stattfinden. Diejenigen Plattformen, welche über hohe Wachstumsquoten verfügen, werden zumindest kurzfristig noch ihren eigenen Weg

gehen. Hingegen werden einige Crowdfunding-Plattformen, die auch nach zwei oder drei Jahren lediglich tiefe Volumina vorzuweisen haben, den Markt still verlassen.

**3. GRÖßERE UNTERNEHMEN UND INVESTOREN ENGAGIEREN SICH IM CROWDFUNDING.** Wir erwarten, dass sich verstärkt grössere und bekanntere Unternehmen im Crowdfunding-Markt engagieren werden. Einerseits werden vermehrt etablierte Unternehmen das Crowdfunding als digitalen Sponsoring-Kanal und verstärkt für Marketingzwecke nutzen. Andererseits werden auf der Anlegerseite vor allem in den Bereichen «Crowdlending» und «Invoice Trading» zunehmend professionelle Investoren, wie zum Beispiel Pensionskassen und Family-Offices, verschiedene Kredite, respektive Rechnungen finanzieren.

**4. NEUE REGULIERUNGSBESTREBUNGEN UNTERSTÜTZEN CROWDFUNDING.** Der Bundesrat hat im Februar 2017 die Vernehmlassung zu Änderungen des Bankengesetzes (BankG) und der Bankenverordnung (BankV) im Bereich FinTech eröffnet. Mit der Revision sollen gesetzliche Hürden für FinTech-Unternehmen und damit auch für Crowdfunding-Plattformen verringert werden. Die Anpassungen bringen für Crowdfunding-Plattformen zwei zentrale Veränderungen: Erstens soll die maximale Frist für das Halten von Geldern zu Abwicklungszwecken von sieben Tagen (aktuelle Regulierungspraxis) auf 60 Tage verlängert werden. Die 60 Tage sollen explizit in der BankV festgeschrieben werden. Zweitens ist geplant, die für die Crowdlending-Plattformen stark einschränkende 20-er Regel aufzuweichen, indem diese nur noch für Kredite von mehr als 1 Mio. CHF gelten soll. Oder in anderen Worten: Kredite mit einer Summe von weniger als 1 Mio. CHF können künftig von mehr als 20 Investoren finanziert werden. Dies wird helfen, dass kleinere Investoren ihr Crowdlending-Portfolio auch mit kleineren Investitionen besser diversifizieren können. Beide geplanten Gesetzesanpassungen sind von grossem Nutzen für die hiesigen Crowdfunding-Plattformen und werden helfen, die Volumina weiter zu erhöhen. ●

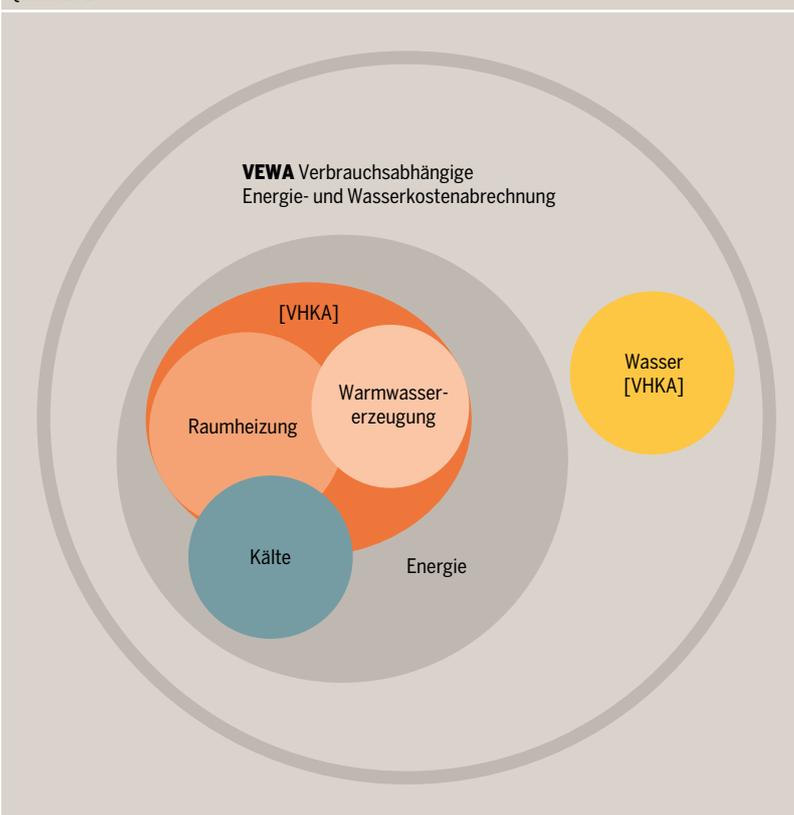
Quelle: Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ, Crowdfunding Monitoring Schweiz 2017, S. 26/27, [www.hslu.ch/crowdfunding](http://www.hslu.ch/crowdfunding), Autoren: Prof. Dr. Andreas Dietrich, Simon Amrein.

# Neues Abrechnungsmodell

In Mehrfamilienhäusern ist der Energie- und Wasserverbrauch sehr unterschiedlich und hängt wesentlich vom Verhalten ab. So variiert der Energieverbrauch für die Heizung in gleich grossen Wohnungen um den Faktor drei, beim Wasser gar um den Faktor acht.

## MODELL DER NEUEN ENERGIE- UND WASSERKOSTENABRECHNUNG

Quelle: BFE



OLIVIER MEILE\* •

**VEREINHEITLICHUNG ALS ZIEL.** Die verbrauchsabhängige Energie- und Wasserkostenabrechnung (VEWA) schafft Transparenz, Gerechtigkeit und einen Anreiz für den sorgsamsten Umgang mit den Ressourcen. Das Bundesamt für Energie veröffentlichte in Juni 2017 ein neues Abrechnungsmodell. Es richtet sich an Abrechnungsfirmen, Baufachleute wie Architekten, Ingenieure und Installateure sowie an Liegenschaftsverwaltungen und Eigentümerschaften. Sie sollen das neue Abrechnungsmodell ab 2017 bei Neubauten und sanierten Bauten, die wärmetechnisch einen Neubaustandard erreichen, anwenden. Das bisherige Abrechnungsmodell zur verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung (VHKA) bleibt für übrige Gebäude weiterhin gültig.

Die verbrauchsabhängige Energie- und Wasserkostenabrechnung (VEWA) sorgt für eine verursachergerechte Verteilung von zentral anfallenden Aufwen-

dungen für Wärme-, Kälte- und Wasserversorgung in zentral versorgten Wohn- und Geschäftshäusern und Überbauungen mit mehreren Nutzeneinheiten.

Die Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung von Energie und Wasser ist kantonal unterschiedlich geregelt. Ziel des neuen VEWA-Abrechnungsmodells ist es, die Abrechnungsmethodik schweizweit zu vereinheitlichen und zu vereinfachen. Bei der Erarbeitung durch den Schweizerischen Verband für Wärme- und Wasserkostenabrechnung SVW waren alle wichtigen Anspruchsgruppen mit einbezogen. Sie tragen das neue Abrechnungsmodell mit und empfehlen es zur Anwendung.

**BESSERE VERSTÄNDLICHKEIT.** Das neue VEWA-Abrechnungsmodell enthält Empfehlungen, welche auch für die zwei älteren Branchen-Richtlinien zur verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung (VHKA) und zur verbrauchsabhängigen Wasserkos-

tenabrechnung (VWKA) genutzt werden können. So wird beispielsweise empfohlen, den Bewohnerinnen und Bewohnern in den Abrechnungen leicht verständliche Grafiken und Kennzahlen zu präsentieren, die einen raschen Überblick ermöglichen und einen Sparanreiz schaffen können.

Das Abrechnungsmodell kann für alle Nutzeneinheiten, unabhängig ob Mietobjekt, Stockwerkeigentum oder Hauseigentum, angewendet werden. Das vorhandene oder gewählte Wärme-, Kälte- und Wasserverteilsystem hat auf die technische Gerätewahl einen Einfluss. Bei bestehenden Heizkostenabrechnungen ist im Sinne der Kontinuität zu empfehlen, am bisherigen Abrechnungsmodus festzuhalten. Bei Objekten, die schon bisher nach gemessenem Verbrauch abgerechnet wurden, ist es korrekt und nicht als Mangel anfechtbar, wenn weiterhin das Abrechnungsmodell 2004 verwendet wird.

Im Zusammenhang mit gesetzlichen Vorgaben zur individuellen Abrechnung

konkretisiert die VEWA unbestimmte Rechtsbegriffe und soll eine einheitliche Vollzugspraxis fördern. Berücksichtigen die Verantwortlichen für die Abrechnung diese Vorgaben, so können sie davon ausgehen, dass sie die gesetzlichen Vorgaben rechtskonform umsetzen; andere Lösungen sind aber auch zulässig, sofern sie rechtskonform sind. Die verbrauchsabhängige Energie- und Wasserkostenabrechnung (VEWA) bezieht man gedruckt oder elektronisch am einfachsten auf [www.energieschweiz.ch](http://www.energieschweiz.ch).

**KOSTEN UND NUTZEN.** Je nach Ausbaustandard (Anzahl Messgeräten und Ablessystem) kann pro Nutzereinheit mit Investitionskosten von 500 bis 1000 CHF für die Wärme- und Wassermesseinrichtung gerechnet werden. Die Kosten für die

jährliche Ablesung und Abrechnung der Energie- und Wasserkosten liegen zwischen 50 und 100 CHF. Der Mietzinsauf-

knapp 15 CHF liegen. Nehmen wir als Beispiel eine Nutzereinheit von 100 m<sup>2</sup> in einem modernen Mehrfamilienhaus.

**» Das VEWA empfiehlt den Bewohnern in den Abrechnungen leicht verständliche Grafiken und Kennzahlen zu präsentieren, die einen raschen Überblick ermöglichen und einen Sparanreiz schaffen.«**

Es ist jährlich mit rund 800 CHF Energiekosten zu rechnen. Bedenkt man, dass pro Wohneinheit die Kosten für die Heizung um Faktor drei, beim Wasser gar um Faktor acht variieren können, lohnt es sich, für den sparsamen Nutzer ei-

schlag pro Wohnung und Monat bei 3% Referenzzinssatz und 10 Jahre Amortisationszeit inklusive Unterhalt wird bei

ne verbrauchsabhängige Abrechnung zu haben. In unserem Fallbeispiel würden die Kosten insgesamt je nach Verhalten

ANZEIGE



**JEDER AUFGABE  
GEWACHSEN.  
STIHL AKKU POWER.**



**STIHL  
AKKU SYSTEME**

Leistungsstark  
Geräuscharm  
Ergonomisch  
Lithium-Ionen-Akkus

Exklusiv bei Ihrem  
Fachhändler

**AKKU  
POWER**



**Einfach, flexibel, nachhaltig.**

Akku mit System! Die Kleingeräte mit integriertem Akku eignen sich perfekt für spontane Arbeiten und kleinere Gärten. Für anspruchsvolle Gartenarbeiten empfehlen wir das System COMPACT, für den professionellen Einsatz das System PRO. Innerhalb beider Systeme gilt: Ein Akku für alle Geräte. Wer die Arbeit im Garten und in der Natur liebt, arbeitet mit STIHL. [stihl.ch](http://stihl.ch)

**STIHL®**

# Kadertag Gebäudetechnik 2017

„Schlüsselfaktoren für erfolgreiche Projekte“ lautet das Thema des 12. Kadertages der Gebäudetechnik (KTGT), der am 07. November 2017 in Baden stattfinden wird. An der jährlichen Fachtagung treffen sich alle führenden Branchenpartner – vom Planer bis zum Unternehmer. Neben anregenden Impulsen und fachlichen Informationen aus der Praxis kommt natürlich auch das Networking nicht zu kurz.

Die Fachtagung ist in drei Themenblöcke strukturiert:

- Innovation
- Unternehmensentwicklung und -führung
- Was zeichnet erfolgreiche Projekte aus?

## Referenten



Peter Sutterlüti  
CST AG Cargo Sous terrain



Dr. Jörg Roth  
PSI Paul Scherrer Institut



Patrick Schnorf  
Wüst Partner AG



Bernhard Schweizer  
Organisationsentwickler



Balz Halter  
Halter AG



Bernhard Heusler  
Präsident FC Basel  
2012-2017



Max Renggli  
Renggli AG



Dieter Schwank  
Alptransit Gotthard AG



Nadja Schildknecht  
Zurich Film Festival ZFF



Jens Korte  
Wirtschafts-  
korrespondent  
und US-Experte

## Weitere Informationen und Anmeldung

Datum	Dienstag, 07. November 2017
Zeit	09.00 bis 16.15 Uhr, anschliessend Apéro und Networking
Ort	Trafohalle Baden, Brown Boveri Platz 1, 5400 Baden

Programm und  
Anmeldung

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

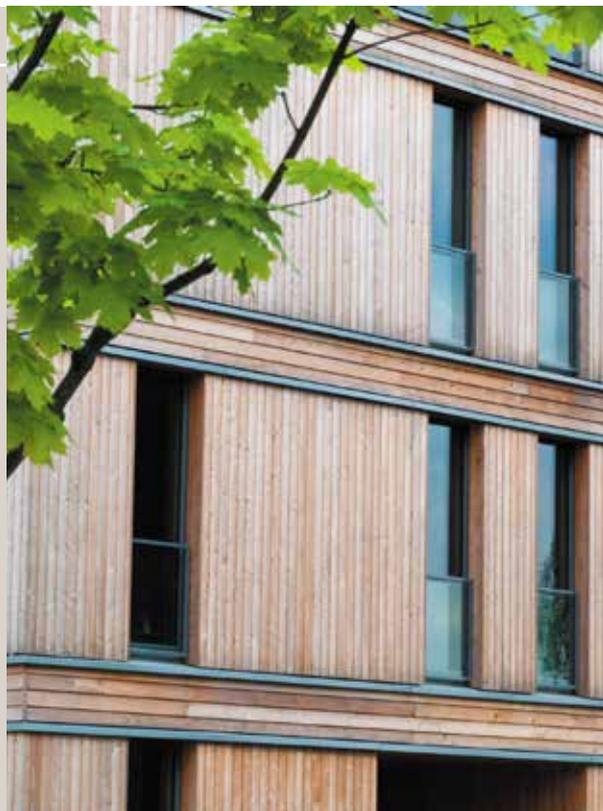
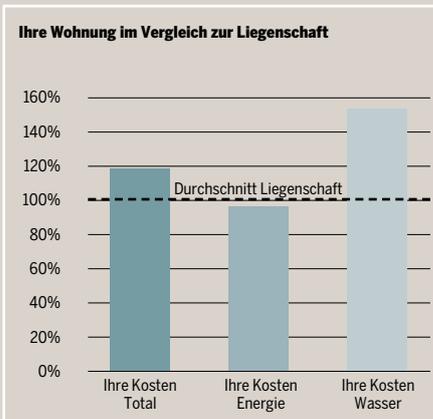
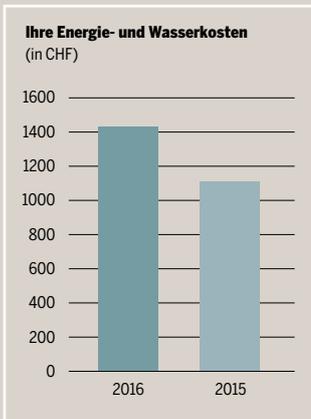


[www.energie-cluster.ch/kadertag](http://www.energie-cluster.ch/kadertag)

 [energie-cluster.ch](http://energie-cluster.ch)

**VERBRAUCHSABHÄNGIGE ENERGIE- UND WASSERKOSTENABRECHNUNG VEWA**  
 Zusammengefasste Nutzerabrechnung (Quelle: BFE)

	Ihre Wohnung		Ganze Liegenschaft					
	CHF	2016	CHF	2015	CHF	2016	CHF	2015
<b>Total</b>	CHF	<b>1'448.35</b>	CHF	1'109.05	CHF	<b>10'288.95</b>	CHF	8'570.40
Kosten / m <sup>2</sup>	CHF	14.21	CHF	10.88	CHF	12.00	CHF	9.99
Akontozahlung	CHF	1'200.00	CHF	1'200.00	CHF		CHF	
Guthaben / Nachzahlung	CHF	248.35	CHF	-90.95	CHF		CHF	



zwischen 350 und 1300 CHF variieren (zwischen 300 und 900 CHF für Heizung und 50 und 400 CHF für die Wassererwärmung). Der sparsame Nutzer zahlt also jährlich 530 CHF Energie- und Abrechnungskosten anstelle 800 CHF reine Energiekosten. Wichtig ist ebenfalls zu wissen, dass die Ablesung und Abrechnung nicht zwingend von einer professionellen Abrechnungsfirma gemacht werden muss, was eine zusätzliche Ersparnis von bis zu 100 CHF ermöglichen würde, falls ein engagierter Mitbewohner bereit wäre, diese Leistung kostenlos zu erbringen. Die Abrechnung erfolgt aber in 80% der Liegenschaften durch eine professionelle Abrechnungsfirma.

**ENERGIE- UND WASSERKOSTEN AUF EINEN BLICK.** Ein wichtiger neuer Inhalt der VEWA ist der Vorschlag zur Abrechnungsdarstellung. Die Abrechnung soll übersichtlich gestaltet werden. Es ist eine optimale Transparenz anzustreben, das heisst, die Rechnung muss für alle Beteiligten nachvollziehbar sein. In der Regel sind bei der Kostenabrech-

nung folgende Dokumente von Bedeutung: (1) Kostenaufstellung Heizung und Wassererwärmung respektive Kälteerzeugung (2) Kostenaufstellung Frisch- und Abwasserkosten, (3) Stammdatenblätter der Nuteinheiten, (4) Wärme-/Kältekostenabrechnung mit Ablesequittung, (5) Wasserkostenabrechnung mit Ablesequittung. Die Darstellung ist von Firma zu Firma unterschiedlich, der Inhalt jedoch sollte möglichst einheitlich sein.

Es liegt in der Natur der Sache, dass die Abrechnung bei vollständiger Transparenz relativ umfangreich ist. Die Abrechnung will dem Anspruch genügen, dass sich vom Zählerstand bis zum Frankenbetrag jeder Schritt nachvollziehen lässt. Zur schnellen Übersicht und zur Abschätzung der Plausibilität durch den Verbraucher, empfiehlt sich eine grafische Darstellung des Verbrauches und der Kosten sowie eine Zusammenfassung der wichtigsten Zahlen. Ein modularer Aufbau ermöglicht eine bedarfsgerechte Information der Bewohnerinnen und Bewohner. Die Abrechnung soll

einen Überblick über die wichtigsten Kostenpositionen geben. Als Vergleich sollten die durchschnittlichen Kosten und der durchschnittliche Verbrauch in der Liegenschaft als Kennzahl (z. B. kWh/m<sup>2</sup>) ausgewiesen werden und – falls vorhanden – die Vorjahreswerte des Wohnungsnutzers. Diese Zahlen ermöglichen dem Verbraucher, sein Verhalten rasch einzuordnen, und schaffen einen Anreiz zum bewussten Umgang mit Energie und Wasser.



**\*OLIVIER MEILE**  
 Der Aurot ist seit 2008 im Bundesamt für Energie für den Bereich Gebäudetechnologie zuständig. Seit 2014 betreut er zudem die Geschäftsstelle des Projekts Energie-Vorbild Bund.

# Teilrevision des PBG geplant

Im Kanton Zug wird über die Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes debattiert. Neben der Umsetzung diverser Vorgaben wirft der Ersatz der Arealbebauung (spezielles Baubewilligungsverfahren) durch den einfachen Bebauungsplan (Sondernutzungsplan) viele Fragen auf.



Das Planen und Bauen darf nicht komplizierter werden, in Zug wird über die neuen Planungsmittel diskutiert (Bild: 123rf.com).

ANDRÉA BOBBIA\* ●

**WELCHE GRÜNDE FÜR EINE ANPASSUNG SPRECHEN.** Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes des Bundes sind die Kantone gefordert, die Siedlungsentwicklung in erster Linie in den bestehenden Bauzonen umzusetzen und eine qualitativ hochstehende Verdichtung zu erreichen, um das zukünftige Bevölkerungswachstum mit den bestehenden Bauzonen aufzufangen.

Dies nützt aber nur dann etwas, wenn tatsächlich verdichtet wird. Dazu müssen auch die verdichtungsverhindernden Elemente im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) abgeschafft oder angepasst werden. Konkret betrifft dies die Arealbebauung. Diese ist heute im PBG verankert und funktioniert als «erweiterte» Baubewilligung ab einer minimalen Grundstücksfläche von 2000 m<sup>2</sup>. Wenn ein Bauprojekt Vorteile für die Siedlung und den Städtebau bringt, kann es von einem rechtlich geregelten Bonus (Ausnutzung, Längen, Abstände etc.) profitieren. Der Gemeinderat bewilligt die Arealbebauung. Die bestehenden Arealbebauungen im Kanton Zug entsprechen nicht mehr den heutigen raumplanerischen Vorgaben (Dichte, Wohnungsgrundrisse, Energieverbrauch, Erdbbensicherheit oder Behindertengerechtigkeit).

In der Praxis ist es aber schwierig, Änderungen von Arealbebauungen zu erreichen. Nur mit einer Dreiviertelmehrheit der betroffenen Eigentümerschaft (§29 PBG) kann überhaupt über eine Nachverdichtung diskutiert werden. Dies führt heute dazu, dass in Arealbebauungen eine Verdichtung faktisch immer an der Zustimmung der Eigentümerschaft scheitert.

Der Regierungsrat schlägt nun vor, die Arealbebauung durch einen «einfachen Bebauungsplan» zu ersetzen. Der «einfache Bebauungsplan» ist neben dem «ordentlichen Bebauungsplan» ebenfalls ein Sondernutzungsplan. Er wird vom Gemeinderat genehmigt und bedarf keiner Vorprüfung oder Genehmigung durch den Kanton. Im PBG wird klar festgehalten, welche Vorgaben ein «einfacher Bebauungsplan» erfüllen muss, damit er von den Vorteilen profitieren kann. Gleichzeitig soll der «ordentliche Bebauungsplan» flexibler gestaltet werden. Bei entsprechender Qualität sollen auch Erhöhungen der Ausnutzungsziffer von bis zu 30% gegenüber der Grundnutzung zugelassen werden.

Den «einfachen Bebauungsplan» kann entweder die Grundeigentümerschaft beantragen, oder er kann vom Gemeinderat ausgehen. Die Grundeigentümerschaft

muss über mindestens die Hälfte der Bebauungsplanfläche verfügen.

**BEURTEILUNG AUS SICHT DER IMMOBILIENBRANCHE.** Es ist ein Anliegen der Politik sowie der Immobilienbranche, dass in den Bauzonen sinnvoll verdichtet wird. Dies entspricht der haushälterischen Bodennutzung und kann auch zu erwünschten Wertsteigerungen der Liegenschaften führen. Für die Verdichtung braucht es entsprechende Instrumente. Es stellt sich nur die Frage, ob die Aufhebung der Arealbebauung richtig ist.

Mit dem «einfachen Bebauungsplan» wird aus dem ehemaligen einstufigen Baugesuchverfahren ein zweistufiges Verfahren. Es muss zuerst ein Sondernutzungsplan mit der Gemeinde erarbeitet werden und dann folgt ein Bewilligungsverfahren. Generell dürften die neuen Bestimmungen so zu längeren Verfahren führen. Es gibt somit zweimal das Risiko von Einsprachen.

Bei der Arealbebauung hat die Grundeigentümerschaft die Planung erarbeitet und entschieden, ob sie eine Arealbebauung (mit Bonus für Qualität) wählt oder nicht. Neu kann auch die Gemeinde eine Arealbebauung durch einen einfachen Bebauungsplan ersetzen.

Es ist von Interesse, dass die Grundeigentümerschaft das neue Planungsinstrument «einfacher Bebauungsplan» auch bei bestehenden Überbauungen anwenden kann. Mit der Unterstützung der Bauverwaltung und des Gemeinderates dürfte die Verdichtung einfacher umgesetzt werden. Das Schaffen des «einfachen Bebauungsplanes» wird aber die kritische Haltung der Bevölkerung gegen das Verdichten nicht ändern.

**DIE EXPERTEN SIND SICH UNEINIG.** Im Gespräch mit verschiedenen Exponenten im Kanton Zug zeigt sich schnell, dass die Teilrevision mit den entsprechenden Änderungen umstritten ist.

Manche finden, dass die Instrumente nicht so zu ändern sind. Vielmehr gilt es, die heutigen Instrumente zu optimieren. Beispielsweise könnte durch die Änderung der Zustimmungquote bei der Arealbebauung ein Hindernis eliminiert werden.

Auf der anderen Seite die Befürworter: Das PBG wird vereinfacht, da es nur noch die Bewilligung, den Bebauungsplan und den Richtplan gibt. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der ordentliche Bebauungsplan flexibilisiert wird, was nur möglich ist, wenn es den «einfachen Bebauungsplan» gibt.

**FORDERUNGEN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT.** Wenn der Kantonsrat diese Anpassungen genehmigt, müsste er folgende Punkte zwingend in die Vorlage einbauen:

- Der «einfache Bebauungsplan» muss explizit vom Vorentscheid (§3a Verordnung zum PBG) ausgenommen sein. Dieser Verfahrensschritt darf nur auf die ordentlichen Bebauungspläne angewendet werden. Ansonsten wird die Verfahrensdauer weiter verlängert.
- Der «einfache Bebauungsplan» sollte analog zum «privaten Gestaltungsplan» im Kanton Zürich vollständig von der Grundeigentümerschaft erarbeitet werden. Das Resultat dieses Prozesses ist ohne Vorprüfung durch den Kanton vom Gemeinderat zu beschliessen, und es ist auf langwierige Optimierungsschritte zu verzichten.
- Die kommunalen Bauverwaltungen sollten die Grundeigentümerschaft im parallelen Erarbeiten des Baugesuchs zum «einfachen Bebauungsplan» unterstützen. Ziel müsste sein, dass nach dem Beschluss des «einfachen Bebauungsplans» der Gemeinderat auch das Baugesuch zeitgleich bewilligen kann. Damit werden die Einspracheverfahren zusammengelegt, und das Verfahren wird faktisch wieder einstufig.

- Der Kanton und die Gemeinde müssen aktiver für die Verdichtung eintreten, auch an Verhandlungen von Einsprachen. Die Legitimation für die Einsprache und die Kostenpflicht sind parallel mit der Ablösung der Arealbebauung im Kantonsrat zu diskutieren. Das Recht auf Einsprache müsste restriktiver sein.

**FAZIT.** Die angestrebten Anpassungen beinhalten Vor- und Nachteile. Ob sie die Verfahren vereinfachen und die Verdichtung unterstützen, oder ob dadurch das tägliche Planen und Bauen komplizierter wird, ist noch nicht geklärt. Beide Seiten haben gute Argumente und Gründe für oder gegen die Anpassungen. Es ist sehr wichtig, die formulierten Forderungen zu diskutieren und einzubringen. Der Zeitplan sieht vor, dass die Teilrevision des PBG, sofern kein Referendum ergriffen wird, am 1. Januar 2019 in Kraft tritt. Informationen zur Vorlage unter: <https://www.zg.ch/behoerden/regierungsrat/vernehmlassungen>.



**\*ANDRÉA BOBBIA**

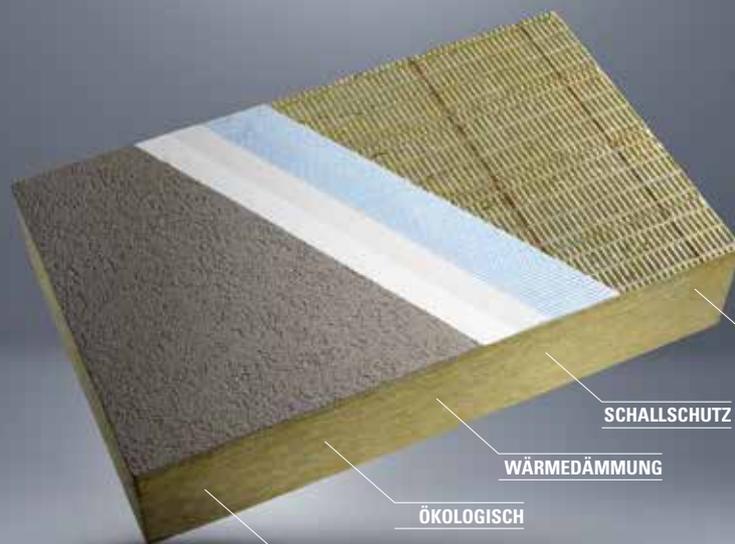
Die Autorin ist in der Projektentwicklung tätig. Dieser Artikel entstand im Rahmen des MAS Immobilienmanagement an der Hochschule Luzern.

ANZEIGE

# ALL-IN

FLUMROC COMPACT PRO

Für die Verputzte Aussenwärmedämmung.



«ALL-IN» Jetzt mit  
**BONUS**

Für die Flumroc-Dämmplatte  
COMPACT PRO.

Liegenschaftseigentümer und  
Bauherrschaften profitieren direkt.



[www.flumroc.ch/allin](http://www.flumroc.ch/allin)



DA.CH.COM

# Hoffen auf Besserung

Die Sommerumfrage 2017 der CSL Immobilien AG lässt hoffen, dass sich auf dem Büromarkt eine Trendwende abzeichnet. Das Wachstum der Unternehmungen spielt bei der Flächen-nachfrage wieder eine bedeutendere Rolle, nachdem es die letzten Jahre kaum Relevanz hatte.

WIRTSCHAFTSRAUM BASEL: HAUPTGRÜNDE DER NACHFRAGE NACH BÜROFLÄCHEN

Quelle: CSL Immobilien AG



PATRICIA REICHELDT\*

**EINFLUSS DER WIRTSCHAFTLICHEN ERHOLUNG SPÜRBAR.** Die Gründe für die Büroflächen-Nachfrage spiegeln den wirtschaftlichen Zyklus wider. Insbesondere das Wachstum der Unternehmen wird als konjunktureller Indikator interpretiert. So hinterliessen beispielsweise die Finanzkrise und der Frankenschock ihre Spuren auf der Nachfrageseite: In den Jahren 2009, 2015 und 2016 hatte das Wachstum der Unternehmen bei der Nachfrage nach Büroflächen kaum eine Bedeutung. Doch dieses Jahr scheint sich eine Trendwende abzuzeichnen: In Zürich ist bei 13%, in Basel und Bern sogar bei einem Viertel das Unternehmenswachstum der wichtigste Grund für die Büronachfrage. Dies lässt auf eine bessere Absorption der vorhandenen Büroflächen hoffen.

**POSITIVE SIGNALE AUCH BEI DEN INCENTIVES.** Als weiterer Indikator für die Entwicklung des Büromarktes können auch Incentives – die Zugeständnisse der Eigentümer bei Mietvertragsabschlüssen – hinzugezogen werden. Da Eigentümer in der Regel erst bei den Incentives Kompromisse machen, bevor sie ihre Mietzinsvorstellung anpassen, zeigen sich Marktbewegungen hier zuerst.

Leider werden Incentives bisher statistisch nicht erfasst. Daher versucht die CSL Immobilien AG mit der jährlichen Sommerumfrage unter zahlreichen Immo-

lienenexperten diese Incentives abzubilden. Als eines der Resultate der Umfrage zeigt sich auch die unterschiedliche Marktsituation an den Deutschschweizer Bürostandorten. In Zürich und Basel wird bei rund der Hälfte der Vertragsabschlüsse mietfreie Zeit gewährt. Während in Zürich durchschnittlich vier Monate vereinbart werden, sind es in Basel nur drei Monate. In Bern dagegen profitiert nur ein Drittel der Mieter von durchschnittlich vier Monaten. In Basel ist zu beobachten, dass sich Incentives wie zum Beispiel Ausbaurückstellungen im Vergleich zum Vorjahr reduziert haben. Dagegen blieben sie in Zürich insgesamt stabil.

Unabhängig von der konjunkturellen Entwicklung scheint die Flexibilisierung der Mietverhältnisse voranzuschreiten. Die sogenannten «Early Break Options», bei denen zumeist gegen eine Abschlagszahlung (Penalty) der optionale, frühzeitige Ausstieg aus dem Mietverhältnis vereinbart wird, nehmen gemäss den Umfrageteilnehmern stark zu.

**KEIN GRUND, SICH ZURÜCKZULEHNEN.** Auch wenn sich am Büromarkt einige Lichtblicke zeigen, gibt ein Grossteil der Experten an, dass der Vermarktungsaufwand wesentlich zugenommen hat. Ebenso ist die Preissensitivität der Nutzer gestiegen. Daher wird man auch zukünftig – trotz positiver Konjunkturaussichten – bei der Verhandlung von Mietverträgen um Zugeständnisse ringen müssen.

Für das kommende Jahr sind die Erwartungen der Marktakteure mehrheitlich verhalten und unterscheiden sich auch je nach Standort. Während in Bern ausnahmslos eine gleichbleibende oder eher schwächere Nachfrage erwartet wird, rechnet zumindest ein Fünftel der Marktakteure in Zürich und Basel mit einer höheren Nachfrage für das nächste Jahr.

Ähnliche Tendenzen zeigen sich auch in der erwarteten Leerstands- und Mietpreisentwicklung: In Bern sind die Aussichten eher verhalten, hier werden steigende Leerstände und gleichbleibende oder sogar sinkende Mietzinse prognostiziert. Im Vergleich fallen die Erwartungen für den Zürcher Büromarkt nur leicht positiver aus.

Für den Basler Büromarkt sind die Einschätzungen dagegen optimistischer: Eine Mehrheit geht von einer stabilen Entwicklung aus, ein kleiner Teil der Experten erwartet sogar sinkende Leerstände, allenfalls sogar steigende Mietpreise und die lang erhoffte Entwicklung des Büromarktes zu Gunsten der Vermieter.

Basel scheint der Hoffnungsträger für eine Trendwende auf dem Büromarkt zu sein. Nach den letzten verhaltenen Jahren wäre ein spürbarer Aufschwung allerdings allen Büromärkten zu gönnen. ●

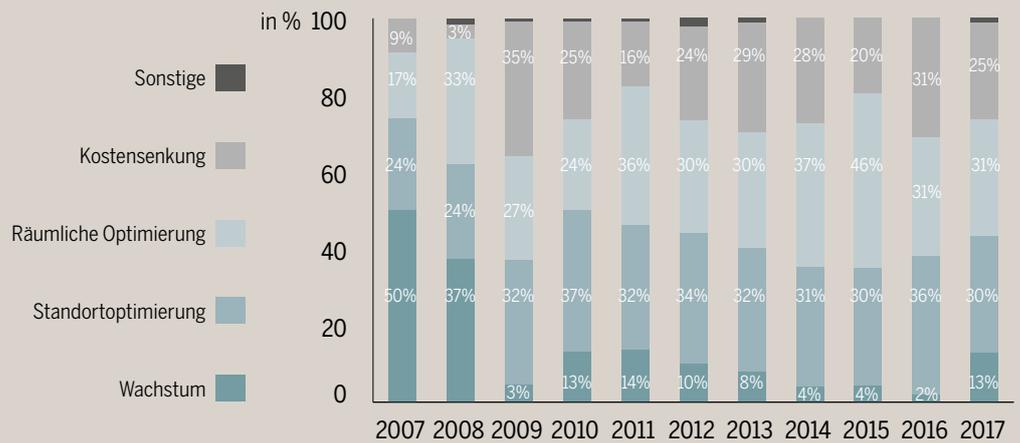


**\*PATRICIA REICHELDT**  
Die Autorin ist bei der CSL Immobilien AG für den Bereich Research & Marktanalyse verantwortlich. Sie hat ein Geographie-Studium und einen MAS in Real Estate an der Universität Zürich absolviert.



## WIRTSCHAFTSRAUM ZÜRICH: HAUPTGRÜNDE DER NACHFRAGE NACH BÜROFLÄCHEN

Quelle: CSL Immobilien AG



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)

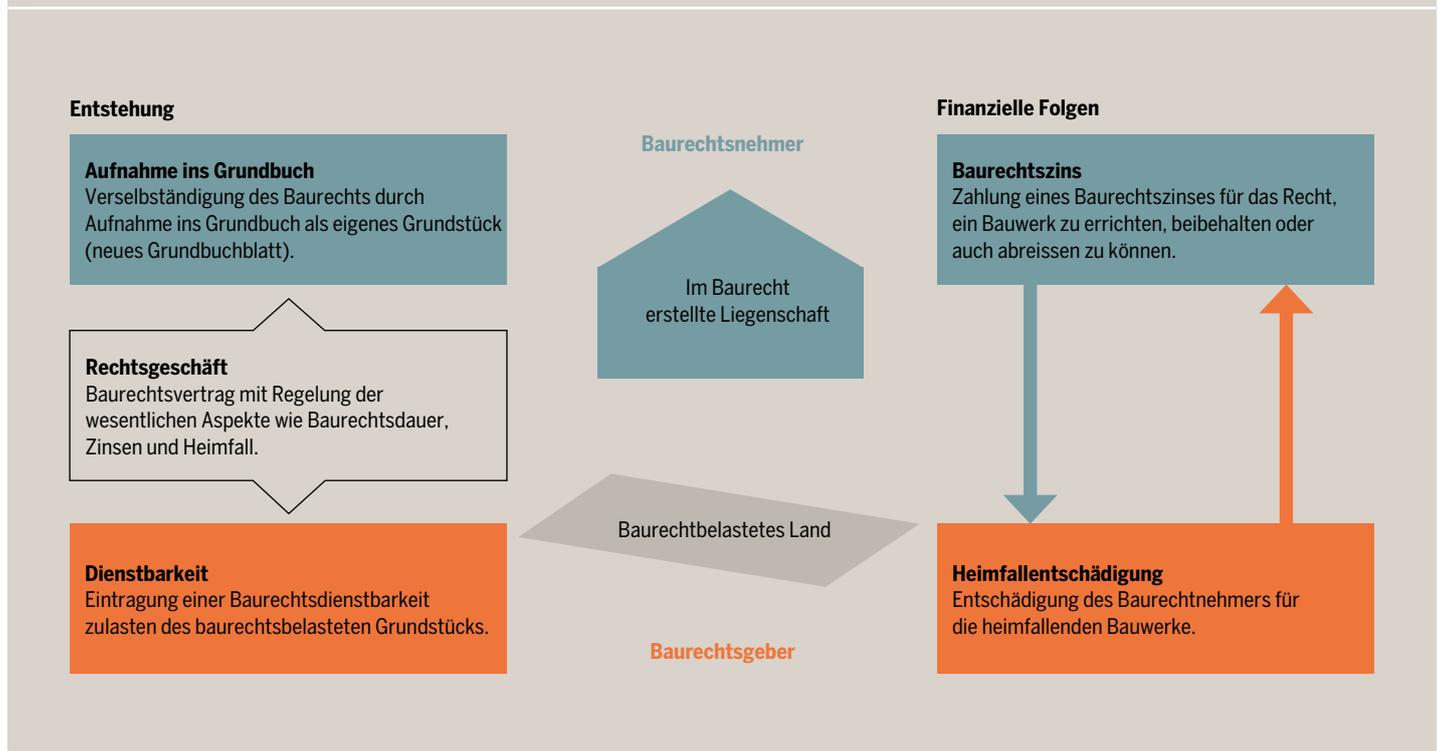
**Livit**  
Real Estate Management

# Baurechtsverträge gut gestalten

Knapp zwei Drittel der Baurechtsverträge laufen während mehr als siebenzig Jahren. Aufgrund der langen Vertragsbindung und Indexierungen der Baurechtszinsen ist die Einschätzung der finanziellen Konsequenzen bei Vertragsabschluss wichtig, aber auch herausfordernd.

## ENTSTEHUNG UND FINANZIELLE FOLGEN DES BAURECHTS

Quelle: Wüest Partner AG



ALAIN CHANEY UND JÖRG SCHLÄPFER\* •

**LANGFRISTIGE VERTRAGSGESTALTUNG.** Mit der Unterzeichnung eines Baurechtsvertrages gehen Baurechtsgeber und -nehmer eine jahrzehntelange Bindung ein. Idealerweise erreichen in dieser Periode beide Partner ihre jeweiligen Ziele, ohne dass ein Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung entsteht. Ob dieser Fall eintritt, hängt nicht zuletzt vom gewählten Baurechtsmodell und der spezifischen Vertragsausgestaltung ab, denn die jeweiligen Parameter und Anpassungsmechanismen reagieren je nach wirtschaftlicher Entwicklung unterschiedlich. Neben der Dauer sind die wichtigsten Parameter die Höhe und der Anpassungsmechanismus des Baurechtszinses, die Heimfallregelung und allfällige Nutzungsauflagen.

**BAURECHTSZINS.** Weil der Baurechtszins meist indexiert ist, verändert sich dessen Höhe in der Regel während der Vertragslaufzeit. Wüest Partner schätzt den Anteil der indexierten Baurechtsverträge auf über 90%. Basierend auf der Entwicklung

des Index wird der Baurechtszins periodisch angepasst, zum Beispiel jedes Jahr, alle fünf oder alle zehn Jahre. Am häufigsten kommt eine Indexierung am Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) sowie an die Mietzinsentwicklung oder an den Hypothekarzinssatz vor, teilweise auch an einen generellen Landpreisindex oder an den konkreten Landpreis der baurechtsbelasteten Liegenschaft. Manchmal wird der Baurechtszins gleichzeitig an mehrere Faktoren indexiert.

Die Wahl der Indexierungsbasis hat einen entscheidenden Einfluss auf die Entwicklung des Baurechtszinses. Eine vollständige Indexierung am Zürcher Bau-landpreisindex hätte den Baurechtszins in den letzten 40 Jahren versiebenfacht, eine Indexierung mit den Angebotsmieten verdreifacht, mit dem Landesindex der Konsumentenpreise verdoppelt und mit den Hypothekarzinsen sogar um zwei Drittel reduziert. Die teuerste Variante führt damit zu einem 20 Mal teureren Baurechtszins als die günstigste Variante, obwohl beide vor 40 Jahren auf dem gleichen Niveau abgeschlossen wurden. Ein Grund

für diesen grossen Unterschied ist bei der Laufzeit der Baurechtsverträge zu suchen. Entsprechend können sich relativ kleine Unterschiede in den jährlichen Veränderungsraten der einzelnen Indexierungen im Laufe der Jahrzehnte akkumulieren.

Durch die Indexierung des Baurechtszinses verändert sich auch der Anteil der Mieterträge, die der Baurechtsnehmer für den Baurechtszins aufwenden muss. Eine Auswertung von rund 2000 Abrechnungen von Renditeliegenschaften im Baurecht über die letzten zehn Jahre zeigt, dass die Baurechtszinsen in der Regel zwischen 4% und 14% der Sollmieten betragen, wobei sie in Extremfällen auch mal mehr als einen Viertel ausmachen. Bei Gewerbeliegenschaften ist der Anteil in der Regel höher.

Eine Risikobeurteilung aus Sicht des Baurechtsnehmers kann erfolgen, indem analysiert wird, ob die Baurechtszinsen auch in ausserordentlichen Entwicklungen für den Baurechtsnehmer noch tragbar sind. Eine Simulation von 5000 denkbaren Ausprägungen der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung illustriert, dass dies bei den üblichen Baurechtsausgestaltungen in

der Regel der Fall ist, ausser bei einer Indexierung an einen Landpreisindex. Bei einer solchen Indexierung ist das Risiko erhöht, dass mit der Zeit der Grossteil der Mietzinsen für die Baurechtszinsen verwendet werden muss. Damit die Tragbarkeit jederzeit gewährleistet ist, könnten beispielsweise Ventilklauseln oder die Indexierung des Baurechtszinses an die Mieteinnahmen vereinbart werden.

**HEIMFALLENTSCHÄDIGUNG.** Die Heimfallentschädigung ergibt sich aus der Definition des Basiswertes und der Entschädigungsrate. Der Basiswert definiert die Wertbestimmung der heimfallenden Baute. In der Regel entspricht er dem Gebäudewert zum Zeitpunkt des Heimfalls. Nach Schätzung von Wüest Partner wird in 13% der Fälle als Basiswert der Gebäudewert zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses festgelegt, wobei hiervon in rund der Hälfte der Fälle die Investitionskosten während der Baurechtsdauer angerechnet werden.

Ist der Basiswert bestimmt, dann legt die Heimfallentschädigungsrate fest, welchen Anteil der Baurechtsgeber beim Heimfall dem Baurechtsnehmer zu entrichten hat. In mehr als drei von vier Fällen erhält der Baurechtsnehmer 80% des Basiswertes als Heimfall. Erfolgt eine Entschädigung unter 80%, so rechnen sich Sanierungen für den Baurechtsnehmer am Ende des Baurechtes nur noch in den seltensten Fällen. Auf der anderen Seite besteht ein Risiko, dass bei einer 100%-igen Entschädigung zu teuer saniert wird. Um die Anreize richtig zu setzen, scheint eine

Heimfallentschädigung von rund 90% erstrebenswert.

**ZUSATZVEREINBARUNGEN.** Gerade bei Baurechten zwischen der öffentlichen Hand und Wohnbaugenossenschaften sind oft Nutzungsbeschränkungen und Zusatzvereinbarungen mit dem Baurechtserwerb verbunden. Diese beeinflussen den Wert eines Baurechtes mehr oder minder stark, wobei insbesondere von Vorgaben zur Kostenmiete und zur Erstellung von öffentlichen Flächen ein starker Werteeinfluss ausgeht. Aber auch Vorgaben zu energetischen Standards, zum altersgerechten Bauen, Mindestbelegungen sowie Einkommens- und Vermögensvorschriften sind Nutzungsbeschränkungen und Zusatzvereinbarungen, die den Landwert reduzieren und somit einen tieferen Baurechtszins rechtfertigen können. Durch die Reduktion der Baurechtszinsen verzichtet der Baurechtsgeber auf einen Teil der möglichen Einnahmen und finanziert indirekt die Realisierung der Zusatzvereinbarungen.

**LEITSÄTZE.** Basierend auf der Analyse können vor allem vier Schlussfolgerungen gezogen werden, die für die Gestaltung von Baurechtsverträgen relevant sind:

- Erstens begrenzen Transparenz sowie einfach und objektiv festgelegte Parameter in der Vertragsgestaltung die Konfliktmöglichkeiten.
- Zweitens bietet eine hohe Heimfallentschädigung einen sinnvollen Anreiz, auch gegen Ende des Baurechtes in den

Unterhalt des Gebäudes zu investieren.

- Drittens sollte die Tragbarkeit des Baurechtszinses auch dann gegeben sein, wenn sich dieser unvorteilhaft für den Baurechtsnehmer entwickelt.
- Und viertens kann beispielsweise aufgrund eines tiefen Baurechtszinses per se nicht direkt auf einen attraktiven Baurechtsvertrag geschlossen werden, da der Vertrag unter Umständen gleichzeitig eine unvorteilhafte Indexierung, Heimfallentschädigung oder Zusatzvereinbarungen beinhalten könnte. Deshalb ist jeder Baurechtsvertrag als Ganzes zu betrachten, d. h. dass stets auch die Summe. ●

#### DAS BAURECHT

Das Baurecht ermöglicht es dem Baurechtsnehmer ein Stück Land während einer langen, aber beschränkten Zeitdauer beispielsweise für einen Hausbau zu nutzen, ohne dass ihm das Land gehört.

Dieser Artikel fasst die wichtigsten Erkenntnisse der Studie «Baurecht unter der Lupe» zusammen. Diese Studie hat Wüest Partner im Auftrag des BWO erstellt. Sie ist unter <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/studien-und-publikationen/baurecht.html> auf der Webseite des BWO publiziert.



#### \*DR. ALAIN CHANEY

Der Autor ist Geschäftsführer der Niederlassung von Wüest Partner in Bern.



#### \*DR. JOERG SCHLAEPFER

Der Autor ist Leiter Makroökonomie bei Wüest Partner.

ANZEIGE



## Software-Gesamtlösung für das Immobilienmanagement

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



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

Ihr Vertriebspartner für



SCHWEIZ

**VERLOCKENDE RENDITEN**

Die UBS Switzerland AG schätzt gemäss einer Studie, dass sich mit dem Erwerb von Wohneigentum zwecks Vermietung (Buy-to-let) im Schweizer Durchschnitt eine Bruttoanfangsrendite von 3,4% erzielen lässt. Für die Studie wurden in 50 Schweizer Städten die Bruttorenditen bei der Neuvermietung von Eigentumswohnungen miteinander verglichen. Der landesweite Durchschnitt liegt bei 3,2%, die tiefste Rendite wurde in Riehen (2,6%) ermittelt. Mit 2,8% relativ wenig Rendite werfen Eigentumswohnungen auch am linken Zürichseeufer (Wädenswil und Horgen) ab, dazu in den Zentralschweizer Wirtschaftszentren (Baar, Luzern und Zug), in Lugano sowie in den Grossstädten Basel und Zürich. Die höchsten Renditen finden Investoren hingegen in den Westschweizer Städten La Chaux-de-Fonds und Fribourg (4,0%) sowie Bulle und Biel/Bienne (3,8%).

**PREISE LEICHT GESTIEGEN**



Die Preise für Wohneigentum und die Mietpreise für Wohnungen sind im Juli moderat gestiegen. Gemäss dem von ImmoScout24 und dem Immobilienberatungsunternehmen IAZI erhobenen Swiss Real Estate Offer Index stiegen die Preise für Eigentumswohnungen gegenüber dem Vormonat Juni um 0,5%. Auch die Kaufpreise für Einfamilienhäuser legten um 0,8% zu, ebenso die Angebotsmieten um 0,3%. Damit resultiert auf Jahresbasis bei den Eigentumswohnungen ein Preisanstieg um 3,2% und bei den Einfamilienhäusern gar um 8,1%. Dagegen entwickelten sich die Mietpreise stabil (-0,1%).

**BKB-EIGENHEIM-INDEX GESTIEGEN**

Die Immobilienpreise in der Nordwestschweiz sind weiter gestiegen. Dies geht aus dem BKB-Eigenheimindex hervor, den die Basler Kantonalbank in Zusammenarbeit mit der IAZI AG zweimal im Jahr veröffentlicht. Die Region Nordwestschweiz weist im 1. Halbjahr 2017 einen Zuwachs von 2,4% aus. Damit liegen die Wertsteigerungen weit über dem Schweizer Durchschnitt von 1,5%. Im Vergleich zum 2. Halbjahr 2016 (+3,8%) hat sich das Preiswachstum in der Nordwestschweiz zwar ein wenig abgeschwächt. Doch insgesamt liegen die Wachstumsraten immer noch weit über dem langjährigen Mittel, wobei Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in ähnlich hohem Masse zur Preiszunahme beigetragen haben.

**BÜROMARKT BLEIBT STABIL**

Wie das Immobilienberatungsunternehmen JLL in seinem aktuellen Büromarkt-Profil bekanntgab, blieb das Büroflächenangebot in Zürich im 2. Quartal 2017 mehr oder weniger unverändert. Die in der gesamten Region angebotenen Büroflächen stiegen gegenüber dem letzten Quartal um 1% auf 399 000 m<sup>2</sup> bzw. 5,2% des Bestandes. Betrachtet nach Teilmärkten zeigte sich eine divergierende Entwicklung: eine langsame Erholung in der Innenstadt und ein anhaltender Angebotsüberhang in der gesamten Region. Das Flächenangebot in den Kreisen 1 und 2 sank im 2. Quartal von über 73 000 m<sup>2</sup> auf 69 400 m<sup>2</sup> bzw.

4,4% des Bestandes. Der Rückgang ist vor allem kleineren und mittleren Anmietungen geschuldet.

**BASEL: GRÖSSERES ANGEBOT AN GESCHÄFTSFLÄCHEN**



Gemäss einer Erhebung des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft beider Basel (SVIT) hat das Angebot an Geschäftsflächen in beiden Basler Kantonen seit letztem Jahr um jeweils rund ein Viertel zugenommen. Bei dem moderaten Anstieg der leerstehenden Büroflächen auf 60 000 m<sup>2</sup> im Stadt- und 85 000 m<sup>2</sup> im Landkanton beruht der Zuwachs in Basel-Stadt auf insgesamt 110 000 m<sup>2</sup> auf einem höheren Angebot an Gewerbe- und Lagerflächen. Im Kanton Basel-Landschaft ist der Anstieg auf insgesamt 249 000 m<sup>2</sup> in erster Linie auf eine starke Zunahme der angebotenen Gewerbe- und Produktionsflächen zurückzuführen.

**ANSTIEG DER LEERWOHNUNGSZIFFER ERWARTET**

Nach Angaben der Publikation «Swiss Issues Immobilien», die von der Credit Suisse herausgegeben wird, deuten erste veröffentlichte Zahlen einzelner Kantone und Städte auf einen markanten Anstieg der Leerstän-

ANZEIGE

de auf dem Schweizer Wohnungsmarkt hin. Gemäss Hochrechnung der Credit Suisse dürfte die Leerwohnungsziffer bei rund 1,4% liegen (Vorjahr: 1,3%), wobei sich dieser Anstieg fast ausschliesslich auf Mietwohnungen bezieht. In den Zentren entspannt sich der Markt nur langsam, während sich ausserhalb zunehmend Überangebote aufbauen.

### **BLS WILL BAHN-AREALE NUTZEN**

Die BLS will ehemalige Bahnareale als Wohn- und Arbeitsraum nutzen. Dafür hat das Bahnunternehmen die Tochtergesellschaft BLS Immobilien AG gegründet. Bei sechs Grundstücken auf ihrem Netz sieht die BLS besonderes Entwicklungspotenzial, wie das Bahnunternehmen mitteilte. Es handelt sich um die Standorte Burgdorf Steinhof, Burgdorf Sutertergut, Bern Bümpliz Nord, Spiez Bahnhofstrasse, Liebefeld und Schwarzenburg. Die Standorte sind alle zentral gelegen und von Natur aus nah an den öffentlichen Verkehr angeschlossen.

### **UNTERNEHMEN**

#### **NEUES BEWERTUNGSMANDAT FÜR JLL**

Die JLL Schweiz AG ist von der AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland mit der Bewertung der paneuropäischen Liegenschaften der Anlagegruppe «Global» beauftragt worden. Die Anlagegruppe Global der Schweizer Anlagestiftung AFIAA umfasst derzeit 27 Geschäftshäuser im Core- und Core-Plus-Segment in Deutschland, Österreich, Grossbritannien, Portugal, Finnland, in den USA und Australien. Zudem wird JLL auch die Second-Opinion-Dienstleistungen von AFIAA in den USA und Australien erbringen. JLL wird neben der jährlichen Bewertung des Immobiliendirektbestandes auch als externer Bewerter für die Akquisitionsbewertungen in Europa hinzugezogen.

#### **SFPI ERZIELT MEHR ERTRAG**

Die Swiss Finance & Property Investment AG (SFPI) hat im 1. Halbjahr 2017 ihren

Liegenschaftsertrag um 12,7% steigern können. Dennoch rechnet SFPI für das 1. Halbjahr 2017 mit einem Rückgang des Reingewinns auf 4,15 Mio. CHF (Vorjahr: 10,46 Mio. CHF). Dies sei vor allem auf den «Wegfall von verkaufsbedingt positiven Einmaleffekten aus dem Vorjahr» zurückzuführen, teilt das Unternehmen mit.

#### **NOVAVEST REAL ESTATE ERWEITERT SEIN PORTFOLIO**

Die Novavest Real Estate AG hat ihr Immobilienportfolio mit dem Erwerb von zwei Liegenschaften in Basel (BS) und Müchwilen (TG) erweitert. Die neu akquirierte Wohnliegenschaft an der Johannerstrasse 5/11 liegt in Basel im Quartier St. Johann. Das Mehrfamilienhaus beinhaltet 57 Wohnungen (Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen) mit einer Gesamtwohnfläche von rund 3000 m<sup>2</sup>. Die Investition für den Kauf der Liegenschaft beläuft sich auf 22,5 Mio. CHF, die Eigentumsübertragung erfolgte am

1. Juli 2017. Die neu erbaute Wohn- und Geschäftsliegenschaft an der Frauenfelderstrasse 20 in Müchwilen umfasst 35 Wohneinheiten mit insgesamt 3112 m<sup>2</sup> Mietfläche. Die Gesamtinvestition für den Kauf der Liegenschaft beläuft sich auf 23,3 Mio. CHF, die Eigentumsübertragung erfolgte am 31. Juli 2017.

#### **ZÜBLIN SCHLIESST VERKAUF AB**

Die Züblin Immobilien Holding AG hat den Verkauf ihres deutschen Portfolios abgeschlossen, wie sie in einer Pressemitteilung bekanntgab. Die zwölf Büroliegenschaften mit einem Brutto-Anlagewert von 152 Mio. EUR gehören per 21. August der britischen CLS Holdings. Züblin hatte die Verkaufsabsicht im Mai zusammen mit der Publikation der Jahreszahlen bekanntgegeben. Grund für die Trennung ist, dass Züblin Geld zum Kauf von Liegenschaften braucht, die eine offensichtlich höhere Rendite abwerfen. Die Einnahmen sollen für «ausgewählte Anlagechan-

ANZEIGE



**Lignum informiert zu Holz.**

**044 267 47 83 | [www.lignum.ch](http://www.lignum.ch)**

Lignum | Holzwirtschaft Schweiz | Mühlebachstrasse 8 | 8008 Zürich

Brandschutz  
Schallschutz  
Holzschutz  
Dauerhaftigkeit  
Holzwerkstoffe  
Systembau  
Raumluftqualität  
Vorfertigung  
Vorvergrauung  
Instandhaltung  
Lebenszykluskosten  
Planung

cen verwendet werden und weiteres wertsteigerndes Wachstum sicherstellen».

**WARTECK INVEST STEIGERT OPERATIVES ERGEBNIS**



Die Wartec Invest AG hat im 1. Halbjahr 2017 ein Betriebsergebnis (EBIT) ohne Neubewertungseffekt von 11,7 Mio. CHF erwirtschaftet. Dies entspricht einem Plus von 13,9% gegenüber dem Vorjahr (10,3 Mio. CHF). Zu diesem Ergebnis trug vor allem ein um 11,4% höherer Erfolg aus Vermietungen von 13,7 Mio. CHF bei (12,3 Mio. CHF). Damit stieg der Konzerngewinn ohne Neubewertungseffekt gegenüber dem Vorjahr um 27,1% auf 6,4 Mio. CHF (5,1 Mio. CHF). Unter Be-

rücksichtigung der Neubewertungen betrug das Konzernergebnis 6,6 Mio. CHF und lag damit um 5,6% unter dem Vorjahresergebnis.

**PSP VERKAUFT «SALMENPARK II»**



Die PSP Swiss Property AG hat Mitte August das Wohnbauprojekt «Salmenpark II» in Rheinfelden (AG) für 27,6 Mio. CHF veräussert. Auf dem Areal der ehemaligen Brauerei Salmen/Cardinal in Rheinfelden sind mit dem «Salmenpark II» weitere 96 Wohnungen in vier neuen Gebäuden geplant. Der bereits realisierte «Salmenpark» verfügt über rund 150 Wohnungen sowie Retail- und Büroflächen. Für das Geschäftsjahr 2017 erwartet

PSP durch den Verkauf der Projektentwicklung an einen nicht namentlich genannten Investor neu eine höhere EBITDA-Kennziffer (ohne Bewertungseffekte) von über 240 Mio. CHF.

**POM+ ERÖFFNET «INNOVATION LAB»**

Die pom+Consulting AG errichtet in der Europaallee ein neues «Innovation Lab». In Kooperation mit der SBB und weiteren Partnern wie Swiss Life Lab, SwissPropTech, HWZ, Opera und Eyekon entsteht mitten in Zürich ein Know-how- und Innovations-HUB für Unternehmen. «Mit dem LAB100 schaffen wir einen Raum, der Arbeiten, Denken und Innovieren gleichzeitig ermöglicht. Er macht die Digitalisierung greifbar. Alle ausgestellten Produkte können getestet werden. Das LAB100 ist ein weiterer Schritt in Richtung Digital-Real-Estate», erklärt Dr. Peter Staub, CEO der pom+Consulting AG und Initiator des LAB100.

**DREES & SOMMER ÜBERNIMMT RESO PARTNERS**

Die Drees & Sommer Schweiz AG hat am 1. August 2017 die Reso Partners AG übernommen. Die bisherigen Eigentümer der Reso Partners AG – Roger Krieg, Christoph Heer, Ernst Roth und die Reso Group AG – haben ihre Aktien an die Drees & Sommer Schweiz AG verkauft und schliessen sich mit ihr zusammen. Drees & Sommer ist ein international tätiges Beratungsunternehmen für den Bau- und Immobiliensektor mit Hauptsitz in Stuttgart.

**SPS MIT GUTEM HALBJAHR**

Die Swiss Prime Site AG schliesst das 1. Halbjahr 2017 mit erfreulichen Resultaten ab. Der Betriebsertrag erreichte mit 530,5 Mio. CHF eine Rekordhöhe für die ersten sechs Monate eines Geschäftsjahres und konnte um 6,7% gegenüber 2016 gesteigert werden. Dazu haben sowohl das Kerngeschäft Immobilien als auch die immobiliennahen Gruppengesellschaften beigetragen. Der Wert des Immobilienportfolios am Bilanzstichtag lag bei 10,3 Mrd. CHF (9,9 Mrd. CHF) und die Nettorendite bei 3,7%. Die Leerstandsquote, ein Gradmesser der Attraktivität des Portfolios, konnte weiter gesenkt werden und erreichte einen Wert von 5,5% (6,4%). Insgesamt erzielte SPS einen Gewinn von 141,0 Mio. CHF (145,9 Mio. CHF) bzw. 131,0 Mio. CHF (134,4 Mio. CHF) ohne Neubewertungseffekte.

**IAZI ERÖFFNET NEUEN STANDORT**



Das Immobilienberatungsunternehmen IAZI hat per 1. Juli 2017 eine neue Niederlassung in Lausanne eröffnet. Der neue Standortleiter ist Driss Agramelal. Er ist Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis und Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

ANZEIGE



**«FLÄCHENPOTENTIALE ERKENNEN IST MEINE PASSION!**

**NUR WER DATEN HAT KANN ENTSCHEIDEN!»**

Markus führt das Flächenmanagement



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

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

CAMPOS

MÄCHT IMMO'S MOBIL. 

Agramelal ist stellvertretender Leiter des IAZI-Bewertungs- und Beratungsteams und wird diese Funktion weiterhin ausüben.

### ISS GEWINNT SWISS-ARBEITGEBER-AWARD

Die ISS Schweiz AG hat den Swiss-Arbeitgeber-Award in der Kategorie «Grosse Unternehmen mit 1000+ Mitarbeitern» zum zweiten Mal gewonnen. Bereits im Vorjahr wurde dem Facility-Services-Anbieter die Auszeichnung verliehen. Das Befragungsinstitut «icommit»

führte die Umfrage über die Mitarbeiterzufriedenheit, welche der Auszeichnung zugrunde liegt, bereits zum 17. Mal durch. «Wir sind unglaublich stolz, dass wir diesen renommierten Award erneut gewonnen haben und so unser Ergebnis vom Vorjahr bestätigen konnten», sagte CEO André Nauer.



### PROJEKTE

#### UMBAU DES KPMG-HAUPTSITZES

Die KPMG AG schafft an ihrem Hauptsitz an der Badenerstrasse 170/172 in Zürich bis 2021 eine neuartige Kunden- und Arbeitswelt mit Raum für weiteres Wachstum, teilt das Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmen mit. Der Totalumbau dauert von Frühling 2019 bis Frühling 2021. Während dieser Zeit bezieht KPMG ein Zwischenmizil im Zürcher Binz-Quartier.



ANZEIGE

EINFACH  
EIN GUTES  
GEFÜHL.

DIE NEUE  
SK CITYPRO S.

Kompromisslose Qualität weckt Vertrauen. Deshalb ist die SK Citypro S jetzt auch als Serie fürs Bad erhältlich. Mit ECO Funktion zum Einsparen von Wasser und Energie. Eine Armatur, die zeitloses Design, hohe Zuverlässigkeit und Funktionalität auf einzigartige Weise vereint. [www.similorkugler.ch](http://www.similorkugler.ch)

**SK**  
SIMILOR  
KUGLER

# Ihr Vertrauenspartner für die Mietkaution ohne Bankdepot!



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

Mit einem Mietkautionsvolumen von mehr als CHF 800 Millionen und mehr als 190'000 ugehörigen Kunden, welche einen Mietwert von CHF 3 Milliarden repräsentieren, ist SwissCaution der Marktführer für die Mietkaution in der Schweiz.

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

0848 001 848  
[www.swisscaution.ch](http://www.swisscaution.ch)

**swisscaution**  
Ihre Mietkaution ohne Bankdepot

**BAUBEGINN FÜR  
«WOLKENWERK»**



Ende August wurde der Spatenstich für das Projekt «Wolkenwerk» in Zürich-Oerlikon gefeiert. Es entsteht eine Überbauung mit mehr als 300 Wohnungen. In Zürich-Nord werden mit dem «Wolkenwerk» drei Wohnhochhäuser sowie Sockelbauten errichtet. Bauherren sind die Leutschenbach AG und Nyffenegger Immobilien AG, Generalunternehmerin ist die Implenia AG. Das Projekt umfasst 300 Eigentumswohnungen im Minergie-Standard. Geplant sind unter anderem Ateliers, loftartige Gartenwohnungen und exklusive Penthouse-Maisonettes. Der gestaffelte Bezug soll 2020 beginnen. Die Eigentümer sollen mit-

tels einer App die Möglichkeit haben, ihre Wohnung virtuell zu begehen und – ebenfalls virtuell – Materialien für den Innenausbau auszuwählen.

**LOGIS SUISSE KAUFT  
ANDRITZ-AREAL**



Die Wohnbaugesellschaft Logis Suisse habe in Kriens (LU) das 36 000 m<sup>2</sup> grosse Andritz-Areal erworben, teilt das Unternehmen mit. Logis Suisse plant, auf dem Gebiet im Zentrum von Kriens rund 450 kostengünstige Wohnungen sowie Raum für Gewerbe, Handwerk und Kultur zu erstellen. Die Verkäufer des Andritz-Areals sind die Andritz Hydro AG und die Marty AG. Logis Suisse will das Areal zusammen mit der Steiner AG entwickeln. Man wolle Behörden, regionale Wohnbaugenossenschaften,

Kreative und Gewerbler zur Mitwirkung einladen, so die Wohnbaugenossenschaft.

**PERSONEN**

**NEUER  
«GLOBAL HEAD  
TRANSACTIONS»**



Per 14. August hat Sebastian Feix bei der AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland die Position des «Global Head Transactions» übernommen. Er folgt auf Ulrich Kaluscha, der den Bereich interimistisch geführt hatte. Feix wechselt von der Norges Bank Real Estate aus London zur AFIAA. Bei Norges Bank Real Estate war Feix für die Identifikation und Analyse sowie die Begleitung bis zum finalen Erwerb von Immobilien für das Portfolio des norwegischen Staats-

fonds zuständig. Der studierte Betriebswirt und Real Estate Manager bringt 14 Jahre Berufserfahrung mit, davon mehr als zehn Jahre im Bereich Immobilien An- und Verkauf.

**NICK MCKITTRICK IM  
VERWALTUNGSRAT  
VON HOMEGATE**

Nick McKittrick (48) wird neues Mitglied des Verwaltungsrates der Homegate AG. Er ist Mitgründer von Rightmove, dem grössten Immobilienportal Grossbritanniens. McKittrick war rund 16 Jahre für das börsennotierte Unternehmen mit Sitz in London tätig und von 2013 bis Juni 2017 dessen CEO. McKittrick folgt auf Nicola Clagluna, der aus dem Verwaltungsrat von Homegate ausgeschieden ist.



ANZEIGE

Spitzenleistung mit Weitblick:  
**Das Glasfaserkabelnetz von UPC**

- ✓ Top-Geschwindigkeiten mit **bis zu 500 Mbits/s** flächendeckend, auch auf dem Land.
- ✓ **Service- und Unterhalts-Garantie** bis zur Anschlussdose ohne Zusatzkosten.
- ✓ **Flächendeckende Verfügbarkeit des Grundangebots** (Basic TV, Radio) mit jeder Anschlussdose und ohne Set-Top-Box.
- ✓ **Zukunftssichere Netztechnologie**, welche die Deckung des wachsenden Bandbreitenbedarfs dauerhaft gewährleistet.
- ✓ **Liegenschaftsanschluss schweizweit möglich**



Weitere Infos unter: [upc.ch/kabelanschluss](http://upc.ch/kabelanschluss) | 058 388 46 00 (Netzanschluss)

# Über Wegrecht und Kündigung

Das Bundesgericht befasste sich in seinen jüngsten Entscheiden mit einer Löschungsklage betreffend Wegrecht sowie einer Sanierungskündigung. Es bestätigte, dass ein genügend ausgereiftes Projekt für eine Mietkündigung vorliegen muss.



SERAINA KIHM\* •

## I. LÖSCHUNG EINER GRUNDDIENSTBARKEIT.

Der ehemalige Eigentümer E parzellerte von seinem Grundstück s das Grundstück t ab und begründete zugunsten und zulasten dieser beiden Grundstücke diverse Dienstbarkeiten. So stehen dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks t zulasten des Grundstücks s insbesondere (a) ein Fusswegrecht über den Hofplatz zwischen zwei Gebäuden als direkte Verbindung zur öffentlichen Strasse zu sowie (b) ein Fahrwegrecht, um den Hofplatz zwischen den Gebäuden y und z mit Fahrzeugen zu nutzen, da diese aufgrund des beim Gebäude x stehenden Birnbaums das Grundstück t nicht via die übliche Zufahrt erreichen können (nachfolgend «Hoffahrrecht 1»). Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks s hat das Recht, den auf dem Grundstück t gelegenen Hofraum als Zugang für Fahrzeuge entlang des Gebäudes x zu benutzen (nachfolgend «Hoffahrrecht 2»). Zudem hat der Eigentümer des Grundstücks t das Recht, die Löschung des Hoffahrrechts 2 zu verlangen, wenn es zufolge Abbruchs

oder Rückversetzung des Gebäudes x nicht mehr benötigt wird.

Der ehemalige Eigentümer E verkaufte ein Jahr nach Begründung der Dienstbarkeiten das Grundstück t an B (Beschwerdegegner). Das Grundstück s ging noch im selben Jahr infolge Erbgangs in das Eigentum seines Sohnes A (Beschwerdeführer) über.

Als rund zwanzig Jahre später der Birnbaum gefällt wurde, kam es zwischen A und B betreffend Inhalt und Umfang des Hoffahrrechts 1 i.S.v. Art. 738 ZGB zu Streitigkeiten. A vertrat die Ansicht, dass dieses Hoffahrrecht über den Hofplatz für das Grundstück t alles Interesse verloren habe und damit die Dienstbarkeit im Grundbuch, gestützt auf Art. 736 Abs. 1 ZGB, gelöscht werden könne. A klagte daraufhin gegen B auf Feststellung des Verlustes allen Interesses am Hoffahrrecht 1 im betreffenden Bereich, unterlag aber sowohl vor Bezirks- als auch vor Obergericht. Auch das Bundesgericht schützte diese Ansicht nicht und wies die Beschwerde von A ab.

Zur Begründung seines Entscheids stützte sich das Bundesgericht auf seine bisherige Rechtsprechung zu Art. 738 ZGB, wonach das Gesetz eine Kaskadenordnung für die Auslegung von Dienstbarkeiten enthält. Zunächst ist der Grundbucheintrag für den Inhalt einer Dienstbarkeit massgebend. Der Grundbucheintrag im vorliegenden Fall sprach ohne Vorbehalt lediglich von Fuss- und Fahrwegrechten. Nach Ansicht des Bundesgerichts muss sich daher keiner (vorliegend der Beschwerdegegner B), der in gutem Glauben auf den wörtlichen Eintrag im Grundbuch das Eigentum am berechtigten Grundstück t erworben hat, ein allfällig durch einen Birnbaum beschränktes Hoffahrrecht entgegen halten lassen.

Das Bundesgericht setzte sich mit dem Erwerbsgrund, vorliegend mit der von E errichteten Eigentümerdienstbarkeit, auseinander. Dabei wird der Dienstbarkeitsvertrag zunächst nach dem übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien und, wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung nicht ermittelt werden kann, objektiv nach dem Vertrauensgrundsatz ausge-

legt. Das Bundesgericht stellte klar, dass gegenüber Dritten, die an der Errichtung von Dienstbarkeiten nicht beteiligt waren und im Vertrauen auf das Grundbuch das dingliche Recht erworben haben – wie vorliegend Beschwerdegegner B – diese Auslegungsgrundsätze aber nur eingeschränkt gelten. So sollen individuelle persönliche Umstände und Motive, die für die ursprünglichen Vertragsparteien zwar bestimmend waren, aber nicht aus dem Dienstbarkeitsvertrag selber hervorgehen und für einen unbeteiligten Dritten normalerweise auch nicht erkennbar sind, in Bezug auf Dritte nicht berücksichtigt werden.

Da das Motiv von E für B nicht erkennbar sein konnte, musste der Sinn und Zweck des Hoffahrrechtes 1 im Zeitpunkt seiner Errichtung in objektiver Weise, d. h. wie aus dem Grundbuch ersichtlich, eruiert

werden. Grund für die Errichtung des Hoffahrrechtes 1 war die Ermöglichung einer ausreichenden Erschliessung des Grundstücks t an das öffentliche Strassennetz. Zudem sollte die Zufahrt zum Grundstück t mit grösseren Fahrzeugen sichergestellt werden, die aufgrund des Birnbaumes und damit aufgrund der engen Platzverhältnisse nicht den üblichen Weg benutzen konnten. Aus dem Gesamtzusammenhang leitete die höchstrichterliche Instanz zudem ab, dass das Hoffahrrecht 1 nicht bereits schon dann entfällt, wenn der Birnbaum gefällt ist. Dies folgte das Bundesgericht aus dem von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt, wonach der Dienstbarkeitsbegründer E explizit unterschiedliche Regelungen getroffen hat. So hat der Begründer E die gleiche Frage, ob der Eigentümer des belasteten Grundstücks die Löschung der Dienstbar-

keit verlangen darf, wenn der angegebene Grund für ihre Errichtung entfallen ist, für den Grundstückseigentümer t bzw. s anders beantwortet. Dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks t hat er das Recht vorbehalten, das Wegrecht löschen zu lassen, wenn es nicht mehr benötigt wird; dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks s (vorliegend A) hingegen hat er gerade kein solches Recht eingeräumt, wenn der Birnbaum gefällt sein sollte.

Vor diesem Hintergrund erachtete das Bundesgericht es als bewiesen, dass das Hoffahrrecht 1 für den Berechtigten B des Grundstücks t durch die Fällung des Birnbaumes nicht alles Interesse verloren habe und lehnte die Klage auf Löschung der Dienstbarkeit ab.

BGer 5A\_924/2016 vom 28. Juli 2017

ANZEIGE

## Das Vertrauen unserer vielen langjährigen Kunden verdienen wir uns jeden Tag aufs Neue.

Der rege Austausch mit unseren Kunden ist das perfekte Teamwork und die ideale Grundlage für Innovationen, die wirklich etwas nützen – und das langfristig. Deshalb nehmen wir für uns auch in Anspruch, nicht jedem Modetrend nachzurrennen. Neuerungen bei unseren Immobilien-Softwares «Rimo» und «Hausdata» prüfen wir immer selbstkritisch auf ihren Nutzen. Das bringt uns und unsere Kunden weiter und schafft ein Verhältnis gegenseitigen Vertrauens.

Anna Barone, Kundendienst eXtenso IT-Services AG

*eXtenso*

**eXtenso IT-Services AG**

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

# BEI UNS FINDEN IHRE KUNDEN EIN ZUHAUSE.



Inserieren Sie dort, wo die meisten Menschen ihr neues Zuhause suchen. Mit über 85'000 Objekten und rund 10 Millionen Besuchen monatlich ist homegate.ch der reichweitenstärkste Immobilienmarktplatz der Schweiz.

**X** homegate.ch

FINDE DEINEN  
PLATZ.

**II. SANIERUNGSKÜNDIGUNG.** Die Pensionskasse B (Beschwerdegegnerin) ist Eigentümerin einer Überbauung, in welcher Beschwerdeführer A eine 5 ½-Zimmer-Wohnung gemietet hat. B kündigte den Mietvertrag aufgrund von dringenden Sanierungsarbeiten an den Gipsdecken sämtlicher Wohnungen der Überbauung und führte an, diese könnten nicht in Anwesenheit der Mietparteien durchgeführt werden. A focht daraufhin die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde erfolglos an. Das Mietgericht Zürich erklärte die Kündigung zwar für gültig, erstreckte aber das Mietverhältnis. Das Obergericht des Kantons Zürich wies die Beschwerde von A ab. Gegen dieses Urteil erhob A Beschwerde in Zivilsachen ans Bundesgericht und verlangte insbesondere, die Kündigung sei ungültig zu erklären und eventualiter das Mietverhältnis längstmöglich zu erstrecken. Sein Hauptbegehren begründete A damit, dass die Kündigung gegen den

## » Bei Sanierungskündigungen besteht ein schutzwürdiges Interesse dann nicht, wenn zum Zeitpunkt der Kündigung kein hinreichend ausgereiftes Projekt für die Sanierung vorliegt.

SERAINA KIHM

Grundsatz von Treu und Glauben gemäss Art. 271 OR verstosse und daher ungültig sei. Das Bundesgericht wies schliesslich die Beschwerde von A ab.

Vorliegend hatte sich das Bundesgericht mit einer Kündigung im Hinblick auf eine beabsichtigte Sanierung auseinandersetzen, weshalb es sich zunächst mit den allgemeinen Grundsätzen zur mietrechtlichen Kündigung befasste. In Präzisierung der Entscheide BGE 142 III 91 und BGE 140 III 496 stellte die höchstrichterliche Instanz klar, dass es keinen Grund gäbe, die allgemeinen Grundsätze der Kündigungsbegründung nicht auch für Sanierungskündigungen gelten zu lassen.

Das Bundesgericht führte folglich aus, die Kündigung eines Mietverhältnisses gemäss Art. 271 Abs. 2 OR setze keine (besonderen) Kündigungsgründe voraus, um gültig zu sein, sofern die Einhaltung der Fristen und Termine sowie der Grundsatz

von Treu und Glauben eingehalten seien. Treuwidrig ist gemäss Bundesgericht eine Kündigung insbesondere dann, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse erfolgt. Mangelhafte oder fehlerhafte Begründungen führen aber nicht automatisch zur Treuwidrigkeit der Kündigung. Sie können jedoch ein Indiz dafür sein, dass kein schützenswertes Interesse besteht. Zur Beurteilung der Treuwidrigkeit stellt das Bundesgericht dabei auf den Zeitpunkt der Kündigung ab. Es lässt hingegen zu, dass Kündigungsgründe auch noch bis ins erstinstanzliche Gerichtsverfahren vorgebracht werden können.

In Bestätigung seiner bisherigen Rechtsprechung zur Sanierungskündigung stellte das Bundesgericht fest, eine Sanierungskündigung verstosse dann nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, wenn die Weiterbenützung des Mietobjekts erheblich eingeschränkt werde. Hierbei sei es erforderlich, dass zum Zeitpunkt der Kündigung ein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt vorliege, aufgrund dessen abgeschätzt werden könne, ob die Arbeiten eine Räumung des Mietobjekts überhaupt erforderlich machten.

Dies war vorliegend erfüllt. Die Vermieterin verfügte über ein genügend ausgereiftes Projekt, welches die Räumung des gesamten Mietobjekts erforderlich machte. Die Realisierung wäre durch den Verbleib des Beschwerdeführers erheblich erschwert worden.

Nach Ansicht des Beschwerdeführers versties die Kündigung auch deshalb gegen Treu und Glauben, da diese unvollständig und ungenau begründet war, und das Nachschieben und Ergänzen von Kündigungsgründen anlässlich der Schlichtungsverhandlung unzulässig wären.

Gemäss Bundesgericht stellt die Begründung auch bei einer Sanierungskündigung kein Gültigkeitserfordernis dar. Das Bundesgericht betonte hingegen die Wichtigkeit einer Begründung in Bezug auf die Beweiswürdigung, da vorgeschobene Motive, die später durch andere Gründe ersetzt werden, das Fehlen eines schutzwürdigen Interesses nahelegen, auch wenn die Begründung nur eine Vermieterobliegen-

heit darstellt. Das Bundesgericht stimmte jedoch den Ausführungen der Vorinstanz zu, wonach das Ergänzen und Präzisieren von Kündigungsgründen sowie das eigentliche Nachschieben von Kündigungsgründen, unter Vorbehalt des Rechtsmissbrauchsverbots, zulässig sind. Selbst wenn die Begründung einer Sanierungskündigung bezüglich Dringlichkeit der Arbeiten, Durchführung etc. ungenau oder unvollständig gewesen sein sollte, wäre vorliegend die Kündigung nicht schon dadurch treuwidrig geworden, denn es bestand ein schutzwürdiges Interesse an der Kündigung. Ausserdem waren die Kündigungs-ergänzungen der Beschwerdegegnerin, dass es zu einer Gesamtsanierung komme, gemäss Bundesgericht zulässig. In Bezug auf die Erstreckung befand das Bundesgericht schliesslich, dass beim Beschwerdeführer kein Härtefall vorliege, weshalb ihm keine Erstreckung gewährt wurde.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Bundesgericht an seiner bisherigen Rechtsprechung bezüglich Begründung von Kündigungen im Allgemeinen als auch im Besonderen bei Sanierungskündigungen festhält. So stellt die Begründung der Kündigung auch bei Sanierungskündigungen kein Gültigkeitserfordernis dar. Jedoch verstossen auch Sanierungskündigungen gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, wenn kein schutzwürdiges Interesse vorliegt. Bei Sanierungskündigungen besteht ein schutzwürdiges Interesse vor allem dann nicht, wenn zum Zeitpunkt der Kündigung kein hinreichend ausgereiftes Projekt für die Sanierung vorliegt. Auch nachgeschobene Gründe oder Ergänzungen und/oder Präzisierungen machen eine Sanierungskündigung nicht per se treuwidrig. Im Hinblick auf beabsichtigte Sanierungskündigungen wird einer Vermieterin daher empfohlen, nachweisen zu können, dass bereits im Zeitpunkt der Kündigung ein ausgereiftes Sanierungsprojekt bestanden hat.

BGer 4A\_706/2016 vom 24. Mai 2017



\*SERAINA KIHM

Die Autorin ist Rechtsanwältin bei CMS von Erlach Poncet AG und Absolventin des Masters in Advanced Studies UZH in Real Estate. Sie ist spezialisiert auf Immobilienrecht.

# Landesweite Aufgabe

Verdichtung und Siedlungsentwicklung nach innen wurden mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) zu Schlüsselwörtern. Dazu haben kürzlich die Kantone Neuenburg, Freiburg und Wallis einen Leitfaden herausgegeben.



Markanter Gebäudekomplex der Überbauung Kalkbreite (linkes Bild) und der Rosengartenplatz vor dem Café Bebek mit dem Treppenaufgang zum Innenhof (rechtes Bild).

ANGELO ZOPPET-BETSCHART\* ●

**REALITÄT UND NOTWENDIGKEIT.** Bevölkerungswachstum und gleichzeitiger Wunsch nach mehr Wohnfläche sind unverkennbar feststellbar. Und das bereitet vielen ernsthafte Sorgen, denn unser Land wird flächenmässig nicht grösser. Verdichtung, Bauen nach innen, Aufwertung: Das sind die Schlüsselbegriffe der letzten Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG), das seit dem 1. Mai 2014 in Kraft ist. Diese Revision ist für die meisten Kantone, Städte und Gemeinden keine Selbstverständlichkeit, da das neue RPG Grundsätze der Raumplanung wesentlich verändert. Das neue Gesetz fordert die Siedlungsentwicklung nach innen und kompakte Siedlungen mit Qualität. Dessen Umsetzung ist also kein leichtes Unterfangen.

Verdichten ist ein schillernder Begriff. Nicht alle verstehen dasselbe darunter. Vielen macht allein schon das Wort «Verdichtung» Angst: kollektive Vorstellung mit grossen Türmen ohne Leben in seelenlosen Quartieren. Den kostbaren Boden haushälterischer zu nutzen, bedeutet angesichts von Bevölkerungswachstum und Anspruchswachstum dichteres und kompakteres Bauen – auch

ausserhalb der Städte und Agglomerationen. Das Verdichten und insbesondere das Nachverdichten bestehender Siedlungen stellt eine grosse städtebauliche und architektonische Herausforderung dar. Denn dichteres Zusammenleben ohne deutlich mehr Siedlungs- und Wohnqualität ist zum Scheitern verurteilt. Verdichten heisst also vor allem, bestehende Gebäude zu renovieren und zu erweitern, Quartiere aufzuwerten, die Qualität von bebauten Flächen und Orten zu erhöhen.

**» Der überhöhte Innenhof ist kein städtischer Raum wie etwa die nahe Badenerstrasse. Dies erzeugt eine gewisse Geborgenheit.«**

RES KELLER, EX-GESCHÄFTSFÜHRER GENOSSENSCHAFT KALKBREITE ZÜRICH

Das öffentliche Bau- und Planungsrecht postuliert im Grundsatz den haushälterischen Umgang mit Grund und Boden schon lange. Die Zersplitterung auf

26 kantonale Baurechtssysteme bereitet Probleme. Aber auch das Zusammenspiel der ständig zunehmenden, leider selten aufeinander abgestimmten Normen und Regeln des öffentlichen Rechts. Vereinfachung, Harmonisierung und weniger Komplexität sind also dringend nötig.

**RPG MIT PARADIGMENWECHSEL.** Um den Paradigmenwechsel des neuen RPG mit Verdichtung und Siedlungsentwicklung zu begleiten, haben die Kantone Neuenburg, Freiburg und Wallis gemeinsam

einen Leitfaden und eine Ausstellung für Gemeinden und Bevölkerung erarbeitet. Die Ausstellung mit Vernissage und Fachreferaten begann Ende Februar 2017 in Sitten und dauerte bis Ende März 2017. Danach wird die Ausstellung das ganze Jahr in verschiedenen Regionen des Kantons Wallis zu sehen sein. Im über 160 Seiten umfassenden Führer werden

die Ziele, die Grenzen, aber auch die Chancen der Verdichtung erläutert. Aus dem Editorial der zuständigen Staatsräte, Maurice Ropraz (Freiburg), Jean-Michel



**Gebaute Verdichtungs- und Stadtlandschaft: Innenhof mit Kinderspielplatz über dem Tramdepot**  
(Bilder: Genossenschaft Kalkbreite/Volker Schopp).

Cina (Wallis) und Laurent Favre (Neuenburg): «Erfolgreiche Raumplanung geht uns alle an! Bauträger, Eigentümer, Gemeinden, Kantone: Wir alle können etwas beitragen. Dieser Leitfaden zeigt Ihnen, welche Möglichkeiten in der Verdichtung stecken. Vielleicht ist das eine der Stärken einer durchdachten und intelligenten Verdichtung: Sie kann überall umgesetzt werden, aus sehr verschiedenen Arten, ohne unsere Lebensqualität zu gefährden. Verdichtung heisst: besser zusammenleben!»

Der Leitfaden ist allerdings keine wissenschaftliche Arbeit und erhebt auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es handelt sich eher um ein vielseitig verwendbares Werkzeug, gegliedert in zwei Hauptteile, mit vielen und interessanten Informationen zu diesem Thema, mit Schlagwortverzeichnis und Links sowie mit 32 mehr oder weniger wegweisenden Projekten. Der erste Teil umfasst die Herausforderungen der Siedlungsentwicklung nach innen mit folgenden vier Hauptkategorien: natürliche Umwelt, gebaute Umwelt, soziale Umwelt und Prozesse. Im zweiten Teil sind 32 Projekte der Siedlungsentwicklung nach innen aus der ganzen Schweiz enthalten. Sie sind mit Bildern, Texten und Kennzahlen vor-

gestellt und zeigen auf, welche Herausforderungen bei ihrer Projektierung und Realisierung zu meistern waren. Die sogenannten wegweisenden Projekte sind nach den drei Verdichtungstypen Neubauten, Sanierungen und gemischte Projekte geordnet.

**„Es soll vor allem dort gebaut werden, wo schon gebaut ist. In der Schweiz nimmt die Dichte ausserhalb der Stadtzentren sehr schnell ab.“**

PIERRE-ALAIN RUMLEY,  
PROFESSOR FÜR RAUMPLANUNG AN DER UNI NEUENBURG

**EIN GUTES BEISPIEL.** Stellvertretend für die in der Broschüre fast drei Dutzend vorgestellten Projekte soll kurz eines vorgestellt werden: Neubau Kalkbreite Zürich. Der Neubaukomplex mit 26 000 m<sup>2</sup> Geschossfläche befindet sich im Zentrum der Stadt, auf einer Parzelle, die zwei benachbarte

Quartiere verbindet und früher als Abstellanlage für das Tramdepot diente. Der gegliederte, ringförmige Gebäudekomplex umfasst heute ein gedecktes Tramdepot, über dem sich Wohnungen, Gewerbeflächen, Gemeinschaftsterrassen und ein Innenhof mit einem öffentlichen Garten befinden. Die Bauherrin, die Genossenschaft Kalkbreite, hatte sich ambitionöse ökologische und soziale Ziele mit Vorbildcharakter gesetzt, die mit der Inbetriebnahme 2014 voll und ganz erreicht wurden. Der Neubau umfasst 97 Wohnungen für 250 Bewohner und Unternehmen sowie Büros mit 200 Arbeitsplätzen. Das vielfältige Wohnangebot von Kleibis Grosswohnungen fördert die Durchmischung. Das Areal ist optimal an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Weil das Tramdepot die ganze Parzelle belegt, gibt es keine Parkplätze. Deshalb vermietet die Genossenschaft nur an Personen ohne Auto.



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

ANZEIGE

**BIEL – EVILARD**

**LUXURY PENTHOUSE**  
Logenplatz mit atemberaubende Aussicht



- 287 m<sup>2</sup> BGF / 153 m<sup>2</sup> Terrasse
- Whirlpool + Dampfbad
- edles Innendesign und Traum-Küche
- Erdgas Cheminée
- KNX-Bussystem via iPad u.v.m.

**Frau Ines Amstutz – Tel. 032 329 80 56**



# Neuheiten im Badbereich

Entspannungsfördernd und individuell soll es sein, gleichzeitig hygienisch und pflegeleicht, dazu budgetschonend und möglichst langlebig. Ach ja, mit den baulichen Voraussetzungen sollte es auch kompatibel sein – das neue Bad.



Die Badserie «Metropol» von Hansgrohe: sparsame und umweltfreundliche Mischer mit EcoSmart-Technologie und sanfter Luftbeimischung (Bild: Hansgrohe).

**NICOLA SCHRÖDER\*** ● .....  
**QUAL DER WAHL.** Die Wünsche und Vorgaben an ein modernes Bad sind enorm. Gleichzeitig steht, wer sich heute ein neues Bad einrichten will, vor einer Fülle von Produkten und Möglichkeiten. Für eine gelungene Badplanung muss es deshalb zunächst darum gehen, die eigenen Wünsche mit den Gegebenheiten und funktionalen Anforderungen zusammenzubringen.

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)

In dieser Richtung zeigt die Sanitärbranche 2017 einige wichtige Anhaltspunkte auf, die sie an der Weltleitmesse für den Verbund aus Wasser und Energie in Frankfurt am Main in Schwerpunkten vertrat. Unter den Leitbegriffen Energie, Demografie und Digitalisierung fasste sie die Auseinandersetzung mit der Frage zusammen, wie man das Bad zeitgemäss und gleichzeitig nachhaltig gestalten kann – im Hinblick auf die Umwelt, aber ebenso auf die eigene Familie und das Alter. Angestrebt wird, einer effizienten Bereitstellung von Ressourcen genauso gerecht zu werden.

**PRIVAT-SPAS UND WOHNBÄDER.** Allgemein zeigt sich, dass der Trend im Badezimmer weiter in Richtung private Wellness-oase geht. Je nach Voraussetzungen und Budget sind Mini-Spas oder ganze Wohn-

bäder zu haben. Kleine Bäder werden im Platzangebot optimiert und dafür noch kompaktere und intelligentere Badelemente angeboten. Auch auf kleinstem Raum sind Spa-Elemente möglich und können z. B. mit der entsprechenden Dusche echte Wellness bieten: Aktuell und innovativ sind Düsen, die mit einer neuartigen, aufgefächerten Strahlart wahlweise für eine zielgerichtete Massage im Bereich des Nackens, der Brustwirbel oder der Lendenwirbel sorgen. Die neuen Düsen lassen sich auch zur gezielten Stimulation von Druckpunkten und Meridianen einsetzen. Diese Aquapressur wird möglich gemacht durch Digitalisierung, die letztlich flexible Wasserauslassstellen individuell steuerbar macht.

Auch ein klassisches Wannnenbad in warmem Wasser hilft nach einer akuten

Stress-Situation nachweislich bei der Regeneration. Im Bereich Badewannen gibt es vor allem Neuerungen betreffend Material wie besonders robuste und pflegeleichte Oberflächen. Kombiniert mit einer integrierten Licht-, Aroma- oder Klanguntermalung kann so ein Bad erst noch zum perfekten Home-Spa werden. Die aktuellen Entwicklungen hinsichtlich Technik zielen hier auf eine optimale digitale Vernetzung der Bereiche.

Besonders Lichtspiegelschränke werden zunehmend zur Schaltzentrale des gesamten Badezimmers. Smart-Spiegel werden mit Lautsprechern, Multimedia Player, Bildschirm und Bluetooth ausgerüstet, machen das Aufladen elektrischer Geräte bei geschlossener Schranktür möglich und sind beheizbar gegen das Beschlagen. Im Bereich Licht kön-

nen sie in Lichtstärke und -farbe stufenlos dimmbare LED-Beleuchtung beinhalten und als interaktive steuerbare Lichtlösungen fungieren. Es ist auch die benutzerdefinierte Steuerung möglich, beispielsweise für das perfekte Auftragen des Make-ups. Varianten wie Funktions-, Entspannungs- und Pflegelicht sind wahlweise ohne Berührung der Spiegelfläche anzusteuern. Zudem kann das Licht des Spiegels beim Aufwachen helfen oder auch beim Weiterschlafen.

Noch mehr intelligente und vernetzte Technik steckt in Geräten, die Feuchtigkeit und Temperatur messen, auch Waagen werden verbunden mit Apps oder einem Telemedizinzentrum. Im Bereich «smartes Bad» ist selbst die Toilette im digitalen Zeitalter angekommen und ebenfalls App tauglich. Dabei vereint sie

ein elegantes Design mit praktischen Funktionen. Das besondere Augenmerk gilt hier der Hygiene: Spülrandlose Keramik und schmutzabweisende Oberflächen ermöglichen eine einfache und schnelle Reinigung. Neuste Toiletten analysieren aber auch schon automatisch den Urin und senden die Ergebnisse ans Smartphone.

**BÄDER ALS ERHOLUNGSZONE.** In Haushalten mit Platzreichtum machen sich all diese Elemente vielleicht auch in einem Wohnbad gut. Bei dieser aufkommenden Badvariante werden die Bereiche Schlaf- und Badezimmer ganz oder nahezu übergangslos kombiniert. Ziel ist die perfekte Erholungszone. Da Badewannen und Waschschüsseln dabei mitten im Schlafrum stehen, werden sie zu-

ANZEIGE



## LEIDENSCHAFTLICH KOCHEN UND GENIESSEN

Die Küche ist der kreative Mittelpunkt im Lebensraum. Kochen, essen, diskutieren und geniessen. Ihre Bedürfnisse an die perfekte Küche sind facettenreich - genau so ist unser Sortiment mit Produkten wie Spülen, Armaturen, Öfen, Kochfeldern, Abzugshauben, Abfallsystemen und Arbeitsplatten. Gönnen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und lassen Sie sich von unzähligen Kombinationsmöglichkeiten begeistern.

Entdecken Sie mehr auf [Franke.ch](http://Franke.ch)

Lassen Sie sich  
in den neuen Franke  
Showrooms & Cuisiramas  
inspirieren.  
[www.franke.ch/  
ausstellungen](http://www.franke.ch/ausstellungen)

MAKE IT WONDERFUL

**FRANKE**



Genug von  
Kalkproblemen?

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

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

- 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

Kostenlose  
Info-Hotline



0800 62 82 82

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



Links: Rückzugsort Bad: bewährte integrierte Gesamtbadprojekte mit neuen Keramiken und Einrichtungsgegenständen (Bild: Kartell by Laufen). Rechts: «Uno» ist ein reduzierter bodenstehender Wanneneinlauf mit separierter Bedienung von Axor (Bilder: Hansgrohe/Axor).

nehmend als ansprechende Objekte mit künstlerischen Formen gestaltet. Sogar sehr wohnliche Badewannen-Varianten mit Polsterung und Stoffüberzug sind erhältlich.

**„Allgemein zeigt sich, dass der Trend im Badezimmer weiter in Richtung private Wellnessoase geht.“**

Der Aspekt der Barrierefreiheit ist in allen Bädern bedenkenswert, da sie nicht nur dem gegenwärtigen Wohntrend von mehr Offenheit und Durchlässigkeit, sondern gleichzeitig auch einer voraus-

schauenden Planung entspricht. Barrierefreiheit stört nicht, ist für alle bequem und in Familienbädern praktisch, darüber hinaus ist sie im Alter hilfreich und bei ambulant betreuter Pflegebedürftig-

keit sogar unabdingbar. Dem entspricht ein Bad, das sich mitentwickelt von einem komfortabel wohnlichen Familienbad zu einer Betreuungs- und Pflegeumgebung für ältere, unterstützungsbedürftige Menschen. Mit Hilfe neuartiger Materialien und digitaler Technologien werden hier anhaltend neue Produktideen und -kategorien erschaffen, die das Thema der Sicherheit wie auch das der Pflege im Badbereich thematisieren.

Gestalterisch geht der Trend auch im Bad weiter in Richtung puristischer For-

men. Wem das alles zu futuristisch ist, für den gibt es wie bei jedem Trend auch einen Gegentrend, der in diesem Fall als kleine Nostalgiequelle daherkommt. Diese bringt beispielsweise Armaturen mit Kreuzgriffen und authentisch beschrifteten Porzellaneinsätzen zurück. Dank modernster Fertigungsmethoden und zeitgemässer Technologien sind diese Armaturen aber wesentlich strapazierfähiger als ihre alten Vorbilder und verbrauchen im Sinne der Nachhaltigkeit nur einen Bruchteil an Wasser. ●

**\*NICOLA SCHRÖDER**  
Die Fachautorin ist Teil des Text- und Redaktionsbüros Konzept-B.





## Viel Platz, wenn's ein bisschen mehr sein soll.

Perfekt für die schicke Stadtwohnung, für die extravagante Loft oder für die Landhaus-Küche. Oldtimer-Kühlschrank in bis zu 10 trendigen Farben – Bedienkomfort und hervorragende Öko-Werte inklusive.

### Rigips®

## Rigips® Habito

Mauern war gestern.

Die neue Dimension rundum perfekter Trockenbauwände. Ab heute gibt es die komplett neu entwickelte Rigips® Habito Bauplatte. Eine, die zukunftsorientierte Perspektiven für die Gestaltung robuster, komfortabler und vielseitiger Innenräume eröffnet. Die man einfach und schnell montiert und an der man schwere Lasten anschraubt statt zuerst bohrt und dübelt. Eine Platte, die rundum überzeugt.



# Alte Bodenheizungen preisgünstig reinigen und sanieren

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

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

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



Das «Microclean»- System reinigt effizient Bodenheizungsrohre.

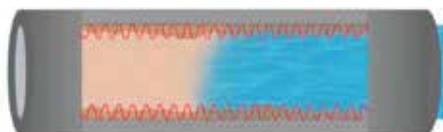
**Wasmacht«Microclean»-Systemeinzigartig?** Es ist Airmax Swiss gelungen, ein preisgünstiges und effizientes Reinigungsverfahren zu entwickeln, das ohne bauliche Massnahmen an den Heizverteiler durchgeführt werden kann. Das «Microclean»-System kann einfach in der Heizung angeschlossen werden und überzeugt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

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

**Weitere Informationen**  
**Airmax Swiss**  
 Heizsystemreinigung & Energietechnik  
 Pünten 4, 8602 Wangen,  
 Tel. 0848 848 828  
[info@airmaxswiss.ch](mailto:info@airmaxswiss.ch), [www.airmaxswiss.ch](http://www.airmaxswiss.ch)  
 Schweizweit 10 Filialen



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



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



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



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



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



Unter [www.airmaxswiss.ch](http://www.airmaxswiss.ch) wird das neue Verfahren in einer Animation eindrücklich erklärt.



## Ausschreibung / Inserat

### Berufsprüfung für Immobilienbewirtschafterinnen / Immobilienbewirtschafter 2018

Im Februar 2018 wird die Berufsprüfung für Immobilienbewirtschafterinnen und Immobilienbewirtschafter durchgeführt. Die Prüfung erfolgt gemäss Prüfungsordnung vom 27. März 2017 und Wegleitung vom 22. Juli 2016.

<b>Prüfungsdaten</b>	Dienstag, 20. und Mittwoch, 21. Februar 2018 (schriftlicher Teil) Montag, 5. März – Donnerstag, 8. März 2018 (mündlicher Teil) Winterthur ZH / Kloten ZH
<b>Prüfungsort</b>	Winterthur ZH / Kloten ZH
<b>Prüfungsgebühr</b>	CHF 2'900.–
<b>Anmeldeschluss</b>	Mittwoch, 18. Oktober 2017 (Poststempel)

Die ausführlichen Dokumentationen wie Prüfungsordnung, Wegleitung zur Anmeldung können auf der Homepage herunter geladen oder bei der unten stehenden Adresse bezogen werden:

#### Die Anmeldung erfolgt via Online-Registration.

<http://www.sfpk.ch/de/pruefungen/bewirtschaftung.html>

Sekretariat SFPKIW

Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich

Tel. 044 434 78 94, Fax 044 434 78 99, E-Mail [info@sfpk.ch](mailto:info@sfpk.ch)



## Publication / Annonce

### Examen professionnel de gérante / gérant d'immeubles 2018

L'examen professionnel en vue de l'obtention du brevet fédéral de gérante / gérant d'immeubles aura lieu en février 2018. L'examen se déroule conformément au règlement d'examen du 27 mars 2017 et aux directives du 22 juillet 2016.

<b>Dates de l'examen</b>	Mardi 20 et mercredi 21 février 2018 (partie écrite) Lundi 26 février au 27 février 2018 (partie orale)
<b>Lieu de l'examen</b>	Lausanne
<b>Taxe d'examen</b>	CHF 2'900.–
<b>Clôture des inscriptions</b>	Mercredi 18 octobre 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/gerance.html>

Commission suisse des examens de l'économie immobilière (cseei)  
Avenue de Rumine 13, 1005 Lausanne  
E-Mail: [info@cseei.ch](mailto:info@cseei.ch)



## Pubblicazione / Inserzione

### Esame professionale per gestori / gestrici immobiliari 2018

In febbraio 2018 si svolgerà l'esame professionale per gestori e gestrici immobiliari. L'esame si terrà secondo il Regolamento riformato del 27 marzo 2017 e le relative Direttive del 22 luglio 2016.

<b>Date d'esame</b>	Martedì 20 e mercoledì 21 febbraio 2018 (esami scritti) Da lunedì 5 marzo a giovedì 8 marzo 2018 (esami orali)
<b>Luogo d'esame</b>	Monte Ceneri – centro di formazione della protezione civile
<b>Tassa d'esame</b>	CHF 2'900.–
<b>Termine d'iscrizione</b>	Mercoledì 18 ottobre 2017 (timbro postale)

La documentazione dettagliata per l'iscrizione all'esame quale il Regolamento e le Direttive possono essere scaricati dalla Homepage o richiesta all'indirizzo in basso:

#### Ora l'iscrizione avviene tramite registrazione online.

<http://www.sfpk.ch/it/esami/gestione.html>

Commissione d'esame professionale dell'economia Immobiliare svizzera (CEPSEI)  
via Beltramina 19b, 6900 Lugano  
E-Mail: [info@sfpk.ch](mailto:info@sfpk.ch)

# Seminare und Tagungen der SVIT Swiss Real Estate School

## Seminare und Tagungen der SVIT Swiss Real Estate School

Anmeldung über [www.svit-sres.ch](http://www.svit-sres.ch) oder per E-Mail an [info@svit-sres.ch](mailto:info@svit-sres.ch)

20.09.2017	Schimmelpilz und weitere Gebäudeschadstoffe
26.09.2017	Vermarktung und Marktmiete (Bewi-Zyklus)
03.10.2017	Sicherheit von Gebäuden in der Nutzungsphase (Bewi-Zyklus)
03.10.2017	Auftragsbeschaffung bei der Immobilienvermarktung
10.10.2017	Makler- und Immobiliarsachenrecht
25.10.2017	Herausforderungen der Digitalisierung (Wiederholung)
07.11.2017	Erfolgreich Immobilien verkaufen
21.11.2017	Bestellerkompetenz
22.11.2017	Mietrecht Best Practice
05.12.2017	Mehrwertsteuer

SVIT Swiss Real Estate School AG  
Giessereistrasse 18, 8005 Zürich  
Tel. 044 434 78 98, Fax 044 434 78 99



## SEMINARREIHE

### KURSZYKLUS FÜR BEWIRTSCHAFTUNGSPROFIS September – Oktober 2017

#### INHALT

Die Bewirtschafter sind die erste Ansprechperson für Eigentümer und Mieter und müssen darum mit ihrem Wissen immer auf dem aktuellen Stand sein. Aufgrund der beruflichen Belastung ist eine regelmässige Weiterbildung während der Arbeitszeit oft nicht möglich. Diese Lücke soll durch den hier ausgeschriebenen Kurszyklus geschlossen werden. Die Themen werden aktuell und anhand von Fallbeispielen behandelt. Die Abende sollen neben dem fachlichen Input auch dem intensiven Meinungs- und Erfahrungsaustausch dienen.

#### PROGRAMM

- Modul 5, Di, 26.09.2017  
Vermarktung und Marktmiete
- Modul 6, Di, 03.10.2017  
Sicherheit von Gebäuden in der Nutzungsphase

#### ZIELPUBLIKUM

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

## VERANSTALTUNGSORT UND -ZEIT

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

#### TEILNAHMEGEBÜHR

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

## SEMINAR

### SCHIMMELPILZ UND WEITERE GEBÄUDESCHADSTOFFE 20.09.2017

#### INHALT

Die Problematik der Gebäudeschadstoffe ist nicht nur bei Wohnbausanierungen aktuell, sie kann auch von Mietern und Medien zum Thema gemacht werden.

Es kommt immer wieder vor, dass erst in der Bau- und Entsorgungsphase gesundheitsgefährdende Stoffe vorgefunden werden – mit möglicherweise gravierenden Auswirkungen auf Kosten und Bauzeiten, oft jedoch auch mit weitreichenden Folgen durch mögliche Gefahren für Mensch und Umwelt bei einem unsachgemässen Umgang.

Es gibt mehr als Asbest und Schimmelpilz. Am Vormittag lernen Sie die be-

kanntesten Schadstoffe kennen und können deren Gesundheitsgefahren beurteilen und abschätzen. Am Nachmittag wird ausführlicher auf den Schimmelpilz eingegangen.

#### ZIELPUBLIKUM

Bewirtschafter und andere Immobilienfachleute

#### REFERENT

Benjamin Leitschuh, Ingenieur für ökologische Umweltanalyse und Planung mit Schwerpunkt Umwelttoxikologie, Sieber Cassina + Partner AG, Olten

#### VERANSTALTUNGSORT UND -ZEIT

Hotel Marriott, 8006 Zürich  
09.00 bis 16.30 Uhr

#### TEILNAHMEGEBÜHR

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

#### SEMINAR

#### MAKLERRECHT UND IMMOBILIARSACHENRECHT 10.10.2017

#### INHALT

Dieses Seminar gibt Ihnen in einem ersten Teil einen aktuellen Überblick zum Immobilien-Maklerrecht anhand der gesetzlichen Vorgaben sowie der jüngsten bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Ebenso erhalten Sie praktische Tipps anhand aktueller Beratungsmandate und laufender Gerichtsverfahren zur Ausgestaltung und Durchsetzung von Maklerverträgen.

Der zweite Teil befasst sich mit den Gesetzesänderungen und der aktuellen Rechtsprechung des Jahres 2017 (Bundesgericht und kantonale Gerichte) im Bereich des Immobiliarsachenrechts. Zudem werden Einzelfragen, insbesondere zum Grundstückkauf, behandelt.

#### ZIELPUBLIKUM

Immobilienmakler, Immobilien-Treuhänder, Immobilienberater und weitere interessierte Fachleute.

#### REFERENT

— Dr. iur. Boris Grell, LL.M., Rechtsanwalt und Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, Zürich  
— Prof. Dr. iur. Roland Pfäffli, Notar, Thun, Titularprofessor für Privatrecht an der Universität Freiburg sowie Konsulent bei Von Graffenried Recht, Bern

#### VERANSTALTUNGSORT UND -ZEIT

Hotel Sedartis, 8800 Thalwil  
09.00 bis 16.30 Uhr

#### TEILNAHMEGEBÜHR

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

#### SEMINAR

#### HERAUSFORDERUNGEN DER DIGITALISIERUNG FÜR AKQUISITION UND VERKAUF VON IMMOBILIEN 25.10.2017

#### INHALT

Die Digitalisierung bietet den Immobilienexperten Möglichkeiten, sich durch neue Tools und innovative Methoden Wettbewerbsvorteile zu schaffen. Das Internet und viele Dienstleistungen, welche in den letzten Jahren den Markt eroberten, ermöglichen bei richtigem Umgang ungeahnte Zeit- und Geldeinsparungen. Die digitalen Medien bieten zudem die Chance, Eigentümer und Kaufinteressenten zufrieden zu stellen und so an neue Empfehlungsaufträge zu gelangen.

Lernen Sie, wie Sie Ihre Datenbank, respektive das CRM, bestmöglich nutzen und mit einfachen Möglichkeiten einen digitalen Workflow/Prozess in Ihrem Unternehmen abbilden.

#### ZIELPUBLIKUM

Immobilienmakler, Immobilien-Treuhänder, Immobilienberater und weitere interessierte Fachleute.

#### REFERENT

Georg Ortner, Trainer und Buchautor, Polaris Investment AG,

Durch seine jahrelange Tätigkeit als Immobilienmakler gilt Georg Ortner als der Praktiker unter den Trainern und begeistert seit Jahren die Immobilienwirtschaft in Oesterreich, Deutschland und der Schweiz.

Zu seinen Kunden zählen sowohl namhafte nationale und internationale Unternehmen als auch Banken und Verbände. Seine Themen drehen sich rund um Akquise und Verkauf. Sein Credo: Menschen wollen nichts verkauft bekommen. Sie wollen kaufen.

#### VERANSTALTUNGSORT UND -ZEIT

Hotel Radisson, 8058 Zürich-Airport  
09.00 bis 17.00 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.

ANZEIGE

## VERONIKA EGLI

Ihre temporäre Immobilien-Bewirtschafterin bei jedem Personalengpass.

#### HOME & CASTLE

Veronika Egli

+41 79 243 06 46

veronika.egli@homeandcastle.ch

www.homeandcastle.ch



SINCE 2010  
HOME & CASTLE  
Immobilien

# 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 Lehrgangsleitungen in den SVIT-Mitgliederorganisationen (siehe nächste Seite).

### ☛ SACHBEARBEITERKURSE

#### SACHBEARBEITER/IN IMMOBILIEN-BEWIRTSCHAFTUNG SVIT

##### SVIT Ostschweiz

11.01.2018 – 06.07.2018  
Dienstag und Donnerstag,  
18.00 – 21.15 Uhr  
KBZ, St. Gallen

##### SVIT Zürich

09.02.2018 – 26.10.2018  
16.03.2018 – 23.11.2018  
Freitag, 09.00 – 15.30 Uhr  
Zürich-Oerlikon

### ☛ ASSISTENZKURSE-

#### ASSISTENT/IN BEWIRTSCHAFTUNG MIETLIEGENSCHAFTEN SVIT

##### SVIT Bern

16.10.2017 – 27.01.2018  
Montag, 18.00 – 20.30 Uhr  
Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Bern

##### SVIT Zentralschweiz

21.02.2018 – 06.06.2018 (Kurs 1)  
20.08.2018 – 28.11.2018 (Kurs 2)  
Montag und Mittwoch,  
18.30 – 21.00 Uhr  
Luzern

##### SVIT Zürich

15.01.2018 – 14.05.2018  
Montag, 18.00 – 20.45 Uhr  
Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr  
Zürich-Oerlikon

#### ASSISTENT/IN IMMOBILIEN-VERMARKTUNG SVIT

##### SVIT Bern

12.03.2018 – 23.06.2018  
Montag, 17.45 – 21.00 Uhr  
Samstag, 08.30 – 12.00 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Bern

##### SVIT Zürich

13.08.2018 – 10.12.2018  
Montag, 18.00 – 20.45 Uhr  
Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr  
Zürich-Oerlikon

#### ASSISTENT/IN BEWIRTSCHAFTUNG STOCKWERKEIGENTUM SVIT

##### SVIT Aargau

19.10.2017 – 07.12.2017  
Donnerstag, 18.00 – 20.35 Uhr  
Berufsschule, Lenzburg

##### SVIT Bern

26.10.2017 – 07.12.2017  
Donnerstag, 18.00 – 20.30 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Bern

##### SVIT Ostschweiz

24.04.2018 – 22.05.2018  
Dienstag und Donnerstag,  
18.00 – 21.15 Uhr  
KBZ, St. Gallen

##### SVIT Zentralschweiz

03.01.2018 – 05.02.2018  
04.06.2018 – 04.07.2018  
Montag und Mittwoch,  
18.30 – 21.00 Uhr  
Luzern

##### SVIT Zürich

13.11.2017 – 18.12.2017  
Montag, 14.30 – 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 2: 03.01.2018 – 07.02.2018  
Mittwoch, 08.15 – 11.45 Uhr  
NSH Bildungszentrum, Basel

##### SVIT Bern

Modul 2: 31.10.2017 – 13.12.2017  
Dienstag, 17.30 – 20.00 Uhr  
Feusi Bildungszentrum, Bern

##### SVIT Ostschweiz

Modul 1: 24.05.2018 – 12.06.2018  
Modul 2: 14.06.2018 – 05.07.2018  
Dienstag und Donnerstag,  
18.00 – 21.15 Uhr  
KBZ St. Gallen

##### SVIT Ticino

25.09.2017 – 20.11.2017  
Lunedì, ore 18.00 – 21.15  
Breganzona

##### SVIT Zentralschweiz

Modul 1: 20.08.2018 – 12.09.2018  
Modul 2: 19.09.2018 – 07.11.2018  
Montag und Mittwoch,  
18.30 – 21.00 Uhr  
Luzern

##### SVIT Zürich

Modul 1: 15.01.2018 – 23.03.2018  
Montag, 18.00 – 20.45 Uhr  
Samstag, 09.00 – 11.45 Uhr  
Modul 2: 05.04.2018 – 14.06.2018  
Donnerstag, 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

16.01.2018 – 24.04.2018  
Dienstag, 18.00 – 20.45 Uhr  
Samstag, 09.00 – 15.30 Uhr  
Zürich-Oerlikon

#### KOMMUNIKATIONSTECHNIK / METHODENKOMPETENZ SVIT

##### SVIT Basel

05.03.2018 – 19.03.2018  
Mittwoch, 17.15 – 20.30 Uhr  
NSH Bildungszentrum, Basel

##### SVIT Ostschweiz

Samstag, 13.01.2018  
08.30 – 16.15 Uhr  
Donnerstag, 18.01.2018  
18.00 – 21.15 Uhr  
KBZ, St. Gallen

##### 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

24.01.2018 – 14.03.2018  
Examen: 28.03.2018  
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 Assistenzkurse, der Sachbearbeiterkurs, Lehrgänge für Fachausweise und in Immobilien-treuhand.

#### SACHBEARBEITERKURS SVIT ASSISTENZKURSE SVIT

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

#### LEHRGANG BUCHHALTUNGSSPEZIALIST SVIT LEHRGÄNGE FACHAUSWEISE

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

#### LEHRGANG IMMOBILIENTREUHAND

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

Jährlicher Beginn im Herbst an der Hochschule für Wirtschaft Zürich ([www.fh-hwz.ch](http://www.fh-hwz.ch)), weitere Informationen: SVIT Swiss Real Estate School AG, [www.svit-sres.ch](http://www.svit-sres.ch)

#### Für die Romandie

(Lehrgänge in französischer Sprache)  
SVIT Swiss Real Estate School SA  
Avenue Rumine 13, 1005 Lausanne  
T 021 331 20 90

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

### ☛ REGIONALE LEHRGANGSLEITUNGEN 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 Claudia Strässle  
Strässle Immobilien-Treuhand GmbH  
Wilerstrasse 3, 9545 Wängi  
T 052 378 14 02; F 052 378 14 04  
c.straessle@straessle-immo.ch

#### REGION GRAUBÜNDEN

Regionale Lehrgangsführung:  
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 Lehrgangsführung/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 Lehrgangsführung:  
Daniel Elmiger, Kasernenplatz 1,  
6000 Luzern 7, 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](http://www.okgt.ch)

ANZEIGE

# Energie-Contracting



#### Für Neubau und Sanierung

Sie möchten eine umweltfreundliche und effiziente Heizungs- oder Kälteanlage?  
Sie möchten das Betriebsrisiko auslagern?  
Sie möchten eine komfortable Lösung, die Zeit und Kosten spart?  
Nutzen Sie das Know-how unserer Fachleute, wir entlasten Sie gerne.

**STADTWERK**  
W I N T E R T H U R

Energie-Contracting  
Telefon 052 267 31 06  
stadtwerk.energiecontracting@win.ch  
stadtwerk.winterthur.ch

Wir bieten **Komfort.**

Stadt Winterthur 



## 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 _____

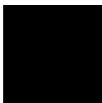
\* bei Firmen-Abo bitte Adresse für Mitarbeiter-Abo angeben. Die Adressen können allenfalls auch per E-Mail an info@edruck.ch mitgeteilt werden. E-Druck AG, Andreas Feurer, Lettenstrasse 21, 9016 St.Gallen, Preise inkl. 2.5% MWST

## Möchten Sie Ihrer Liegenschaft etwas Gutes tun?

Qualifiziertes und eingespieltes Immobilienteam (Bauherrenvertreter -Architekt/Projektleiter/Immobilien-treuhänder) sucht nach Absprache neue Herausforderung/Auftraggeber. Selbstverständlich kennen wir uns auch in der Entwicklung von Projekte aus.

Bevorzugter Arbeitsort ist das Mittelland, die Liegenschaften dürfen in der ganzen Schweiz sein.

Angebote senden Sie bitte unter Chiffre 1059, an Adveritas GmbH, Grubenstrasse 1, 3123 Belp.



### **MATHYS PARTNER VISUALISIERUNG** TECHNOPARK ZÜRICH

Wir suchen per sofort oder nach Vereinbarung für eine 40-50% Anstellung, eine Person aus dem Bereich

#### ■ **Mediamatik oder kaufmännisch Allround**

Arbeitsbereiche:

Marketingmassnahmen entwickeln und anwenden, Kundenbetreuung, Koordination, Administration.

Wir suchen ebenso per sofort oder nach Vereinbarung für ein 80-100%-Pensum:

#### ■ **3D-Visualisierungs-Profi**

Visualisierungserfahrung im Immobilienbereich ist eine Voraussetzung.

Thematisch sind unsere Arbeiten und Anforderungen jedoch breit gefächert.

Weitere Informationen finden Sie unter NEWS auf unserer Website: [www.visualisierung.ch](http://www.visualisierung.ch)



# Investor hilft Eigentümern

Die Zusammenarbeit von Investoren mit Stockwerkeigentümern könnte ein Ausweg aus dem Sanierungsstau bei Eigentumswohnungen sein. Wie das Modell funktioniert, zeigte Thomas Kobe von Sanfin Solutions am letzten KUB-Lunchgespräch.



Am Lunchgespräch des KUB vom 4. Juli zeigte Thomas Kobe von Sanfin Solutions (rechts), wie Stockwerkeigentümer dem Sanierungsstau begegnen können.

RETO WESTERMANN\* •

## KOMMODEN-SCHUBLADEN-MODELL.

Immer häufiger wenden sich Stockwerkeigentümer an die Bauherrenberater der KUB. In der Regel meist, wenn Sanierungsarbeiten am Gebäude anstehen, die von allen Mit-eigentümern gemeinsam bezahlt werden müssen. Dabei werden die KUB-Berater immer wieder mit demselben Problem konfrontiert: Baulich liessen sich Lösungen einfach finden, doch in den wenigsten Fällen können sich die Eigentümer über ein Vorgehen einigen – nicht zuletzt deshalb, weil nicht alle bereit sind, das nötige Geld in die Hand zu nehmen.

An den Lunchgesprächen der KUB (siehe Box) wurde das Thema bereits von mehreren Seiten beleuchtet. Auch an der letzten Gesprächsrunde vor den Sommerferien stand das Stockwerkeigentum nochmals im Fokus. Dieses Mal präsentierte Thomas Kobe von Sanfin Solutions aus Zürich

einen neuen Ansatz zur Überbrückung von Finanzierungslücken bei der Sanierung von Mehrfamilienhäusern mit Eigentumswohnungen. Die Idee dazu entstand im Rahmen einer Masterarbeit an der HWZ in Zürich. Zur Umsetzung der Idee gründeten die zwei Autoren zusammen mit dem Juristen Prof. Dr. David Dürr

## » Unser Ziel ist es, Stockwerkeigentümer und Investoren zusammenzubringen.«

THOMAS KOBE, SANFIN SOLUTIONS, ZÜRICH

und dem Betriebsökonom Claudio Müller die Sanfin Solutions. Ihr Ziel ist es Investoren und Stockwerkeigentümer zusammenzubringen und so Lösungen für den Sanierungsstau zu finden.

Sanfin Solutions setzt dazu auf das «Kommoden-Schublade-Modell». Ein Modell, dass

von Prof. Dr. David Dürr bereits in den 90er-Jahren für die Neubegründung von Stockwerkeigentum entwickelt wurde. Dabei entspricht das Gebäude der Kommode, die einzelnen Wohnungen den Schubladen. Die Idee: Ein Investor übernimmt das Gebäude (Kommode) und saniert die allgemeinen Gebäudeteile auf eigene

Kosten, die einzelnen Wohnungen (Schubladen) bleiben im Besitz der Stockwerkeigentümer. Als Entschädigung für das eingesetzte Kapital zahlen die Wohnungsbesitzer dem Investor einen Zins.

So einfach die Idee ist, so aufwendig erweist sich ihre Umsetzung, wie Kobe

am Lunchgespräch erklärte: «Rechtlich gibt es dafür heute keine Form, deshalb müssen wir zu speziellen Hilfskonstruktionen greifen.» Diese reichen von «aufgeblähten» Wertquoten über zusätzlich geschaffene oder übernommene Stockwerkeigentumeinheiten oder gewöhnliches Miteigentum bis hin zu Bau-rechtsvarianten. (Siehe auch Artikel «Sanierungen finanzieren» in der Novemberausgabe 2016 diese Heftes.)

## PILOTOBJEKT GESUCHT.

Für Kobe liegen die Vorteile der Zusammenarbeit von Stockwerkeigentümern und Investoren auf der Hand, auch wenn die Wohnungsbesitzer dafür einen zusätzlichen Zins entrichten müssen. «Durch die Sanierung des Gebäudes steigt der Wert der einzelnen Wohnungen und der Wiederverkauf wird einfacher.» Noch hat Sanfin Solutions kein Projekt konkret umsetzen können. «Wir prüfen derzeit verschie-

dene Optionen und suchen als Pilotprojekt ein Mehrfamilienhaus in den Kantonen Zürich oder Graubünden mit maximal zehn Wohneinheiten und sind offen für Vorschläge», sagte Kobe.

Auf Investoreseite bestehe bereits Interesse an einem Pilotprojekt. Der Fokus auf Graubünden und Zürich hat seinen Grund: In diesen beiden Kantonen hat Sanfin Solutions mit den Grundbuchämtern bereits mögliche rechtliche Lösungen für den Einstieg eines Investors erarbeitet. Ob das Finanzierungsmodell schlussendlich funktioniert und sich die Idee

längerfristig durchsetzt, ist auch für Kobe noch offen. Bei den am Lunchgespräch anwesenden Bauherrenbera-

**» Als Pilotprojekt suchen wir ein Mehrfamilienhaus in den Kantonen Zürich oder Graubünden.«**

THOMAS KOBE, SANFIN SOLUTIONS

tern stiess er jedenfalls auf offene Ohren. Da und dort war aber auch Skepsis zu spüren. So wurde beispielsweise bezweifelt, ob Stockwerkeigen-

tümer wirklich bereit wären, zusätzlich einen Zins an einen Investor zu bezahlen. Einig war man sich hingegen

darüber, dass es auf allen Ebenen Anstrengungen brauche, um Lösungen für den Unterhaltsstau bei Eigentumswohnungsbauten zu finden. «Sinnvoll wäre nur schon, wenn sich innerhalb des SVIT alle betreffenden Kammern auf ein zielgerichtetes Vorgehen einigen könnten», sagte KUB-Präsident Thomas Wipfler.

**KUB-LUNCHGESPRÄCHE**

Seit acht Jahren lädt die Kammer unabhängiger Bauherrenberater vier bis fünf Mal jährlich zum Lunchgespräch ein. Im Jagdzimmer des Restaurants «Au Premier» im Zürcher Hauptbahnhof berichten Referentinnen und Referenten interessantes aus ihrem Fachgebiet, gefolgt von einer kurzen Diskussion. Beim anschliessenden Lunch bleibt genügend Zeit zum Erfahrungsaustausch mit anderen Baufachleuten. Der Anlass dauert jeweils von 12 bis 14 Uhr. Nächster Termin: 7. November 2017: Neues zu den Anwendungen der SIA-Normen in der Baupraxis – Merkmale für den Bauherrn. Weitere Infos und Anmeldung: [www.kub.ch](http://www.kub.ch)

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



ANZEIGE



Modernisieren  
 Sie einfach und  
 hochwertig

**MINERGIE®**

Sie wollen Ihr Gebäude energetisch erneuern? Höheren Komfort, niedrigere Nebenkosten und mehr Werterhalt? Minergie hat die Systemlösung! Kombinieren Sie individuell Massnahmen an Gebäudehülle, Wärmeerzeugung und kontrolliertem Luftwechsel. Die erfolgreiche Umsetzung führt zu einem Minergie-Zertifikat.

[www.minergie.ch/systemerneuerung](http://www.minergie.ch/systemerneuerung)

# «Wieso Handlauf» – Ich bin doch versichert? – Fehlanzeige!

► **Noch immer vertrauen viele Hausbesitzer und Hausverwaltungen auf ihre Versicherung: Wenn eine Treppe vorhanden ist, und diese entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben, so zahlt im Schadensfall ja eine Versicherung. Allerdings kann dies zu einer sehr teuren Erfahrung werden.**

Die regelmässige Überprüfung von Treppen gehört zu den Pflichten des Hausbesitzers, und dazu zählt nicht nur die Streu- und Räumspflicht im Winter. Ein Gericht hat vor Kurzem entschieden, dass Treppen, die nicht verkehrssicher sind, für die Öffentlichkeit zu sperren sind, und gleichzeitig den Hausbesitzer zu Schadenersatz und Schmerzensgeld verurteilt. Bauten und Anlagen müssen den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen, und dies unabhängig von einem neu bewilligungsfähigen Bauvorhaben; dies gilt also auch für bestehende Bauten und Anlagen. Diese gesetzliche Vorgabe ergibt sich vor allem aus dem verfassungsrechtlichen Schutz für ältere und behinderte Menschen, die oftmals an Treppen grösste Probleme haben oder ohne einen Handlauf die Treppe selbstständig und ohne fremde Hilfe gar nicht benutzen können. Es gilt vor allem für öffentliche Bauten, aber auch für öffentlich zugängliche Bauten, dass die Bedürfnisse von Behinderten und Betagten berücksichtigt werden müssen.

**BFU UND SUVA INFORMIEREN SEIT JAHREN.** Stürze sind die häufigste Unfallursache in der Schweiz. Jährlich verletzen sich

mehr Menschen bei Sturz- und Stolperunfällen als bei Autounfällen. Unter den unfallbedingten Todesursachen nimmt der Sturz den ersten Platz ein. Nach der aktuellen Einschätzung der bfu wird das Problem in Zukunft durch die Altersentwicklung noch an Bedeutung gewinnen und stellt eine der grossen Herausforderungen für die Unfallprävention dar. Der bfu und der Suva entstehen durch Stürze Kosten in Milliardenhöhe, und rund ein Drittel aller Stürze ereignen sich auf Treppen. Die Ursachen von Stürzen sind natürlich auch Witterungseinflüsse und auf menschliche Fehler zurückzuführen. Bei Treppen sind es auch oftmals bauliche und technische Mängel die vermieden werden könnten. Dazu zählen: Bodenunebenheiten, glatte Böden und Stufen, fehlende oder schlechte Beleuchtung, keine oder nur einseitige Handläufe bei Treppen, und fehlende Markierungen. Die Suva hat daher in ihre Fachbroschüre und Checkliste geschrieben: «Die meisten Unfälle liessen sich vermeiden, wenn der Handlauf konsequent benutzt würde.» Dies setzt allerdings voraus, dass Treppen entsprechend ausgestattet sind.

**NORMEN UND GESETZE REGELN DEN HANDLAUF.** Speziell beim Thema Treppensicherheit gilt die SIA-Norm 358 und auch die SIA-Norm 500 für behindertengerechtes Bauen, die sich ausführlich mit dem Thema Treppe befasst. Wenn der Laie an Behinderte denkt, so kommt ihm meist der Rollstuhlfahrer in den Sinn, dabei sind weniger als 5 Prozent der Behinderten

Rollstuhlfahrer. Für die meisten Behinderten, vor allem für blinde und sehbehinderte Menschen und die ganz grosse Gruppe von Menschen mit motorischen Einschränkungen sind sichere Treppen notwendig. Deshalb müssen hier beidseitig Handläufe sein, die sicheren Halt geben, griffsicher und gut umgreifbar sind. Und dies in einer Höhe von 85 bis 90 cm durchlaufend und mind. 30 cm über das Treppenende oder den Treppenanfang hinausgehend, mit möglichst rundem oder ovalem Querschnitt von ca. 3 bis 4.5 cm, dazu unterseitig angeordnete Halterungen. Besonders ältere Menschen sind für normgerechte Handläufe sehr dankbar.

**HANDLAUF IM FREIEN – STRASSEN UND WEGEBAU.** Ausser der SIA gibt der Schweizer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) Normen heraus, auch diese bestimmen den Stand der Technik. So regelt der Punkt 7.1 der «SN 640 238» auch die ordnungsgemässe Bauweise von Treppen, Geländern und Handläufen, damit Treppen für alle Nutzergruppen bequem und sicher begehbar sind. Auch hier ist der Handlauf an Treppen ausdrücklich selbst bei wenigen Stufen geregelt, oftmals ist sogar der beidseitige Handlauf vorgeschrieben.

**NORMEN SIND KEIN GESETZ.** Die technische Norm ist anerkannter Stand der Technik, aber kein Gesetz. Sie erhält jedoch Gesetzescharakter, wenn sie in

den örtlichen oder kantonalen Bauvorschriften der Behörde erwähnt ist, was vielerorts der Fall ist. Die Einhaltung der Gesetze und Normen liegt auch und hauptsächlich im Interesse des Hauseigentümers. Auch wenn sich der Eigentümer mit der Abweichung einer Norm einverstanden erklärt, haftet er zivilrechtlich entsprechend der Werkeigentümerhaftung des Art. 58 Obligationenrecht. Darin heisst es, dass der Eigentümer eines Gebäudes den Schaden zu ersetzen hat, den dieser Infolge von fehlerhafter Anlage oder Herstellung oder von mangelhaftem Unterhalt verursacht. In aktuellen Fällen haben die Versicherungen Hausbesitzer und Eigentümer in Regress genommen, weil diese den vorgeschriebenen Handlauf nicht angebracht hatten. Damit kann ein fehlender oder falsch angebrachter Handlauf recht teuer werden.

**FACHFIRMA WÄHLEN: FLEXO-HANDLAUF.** Als Fachfirma, die sich auf die normgerechte Ausführung von Handläufen spezialisiert hat, empfiehlt sich die Firma Flexo-Handlauf aus Winterthur, die in der gesamten Deutschschweiz vertreten ist.

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



Aluminium-Handlauf mit handwarmen Laminat



Handlauf in Rot nach SIA Norm



Handlauf in Buche, wandseitig, wo die Stufen breiter und damit sicherer sind

## 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.

## Der Küchenexpress kommt auch ohne Notfall

**APPARATEAUSTAUSCH MACHT SINN.** – nicht erst, wenn das alte Gerät ganz aussteigt, ist ein Austausch lohnend und sinnvoll. Backofen, Herd, Dunstabzug, Küchenschrank, Geschirrspüler, Waschmaschine – sie alle leisten über viele Jahre gute Dienste. Doch gehen die technischen Fortschritte und Entwicklungen heute derart rasant voran, dass sich es oft lohnender ist, ein neues Gerät anzuschaffen, als abzuwarten, bis es den «Geist» aufgibt. Insbesondere ein Blick auf Energieeffizienz oder Wasserverbrauch machen eine Neuanschaffung attraktiv. Orientierung gibt dabei die Energieetikette: Diese ist in Effizienzklassen von Grün (sehr effizient) bis Rot (ineffizient) eingeteilt und enthält weitere wertvolle Informationen über den genauen

Energieverbrauch in kWh sowie andere spezifische Eigenschaften. Die jährlichen Stromkosten lassen sich damit massiv und vielfach um weit mehr als die Hälfte reduzieren. Dazu kommt ein wesentlich höherer Komfort, den man Tag für Tag zu schätzen weiss.

**WENN KÜCHENAPPARATE, WASCHMASCHINE ODER TUMBLER STREIKEN.** Und wenn es trotzdem einmal zu spät ist: Der Küchenexpress ist blitzschnell zur Stelle – ein einziger Anruf genügt. Kompetent, unkompliziert und zuverlässig wird alles von A bis Z erledigt, denn hier sind Profis am Werk: Die Servicetechniker des Küchenexpress sind kompetente Fachleute mit solider Ausbildung und grosser Erfahrung. Sie kennen sich mit

allen Apparaten sämtlicher Marken aus, veranlassen die Reparatur oder übernehmen den Austausch samt den nötigen Sanitär- und Elektroanschlüssen. Selbstverständlich verfügen sie über die vorgeschriebene Ausbildung für Anschlussbewilligungen und Sicherheitsüberprüfungen. Und ebenso fachmännisch erfolgen Anpassungen und Reparaturen von Küchenmöbeln. Das zahlt sich aus – in Zeit, Kosten und Qualität.

**SCHNELLER, EFFIZIENTER, GÜNSTIGER.** Der Küchenexpress ist unkompliziert und schnell vor Ort: Wird der Defekt an Küchenschrank oder Kühltruhe bis 12 Uhr gemeldet, erfolgt die Reparatur in nützlicher Frist und ein Ersatzgerät geliefert. Da sich die Profis des Küchenexpress

mit allen Gerätemarken auskennen, müssen Verwalter oder Eigentümer nicht bei verschiedenen Herstellern anrufen, sondern sind mit einem Kontakt an der richtigen Adresse für alles. Das spart enorm viele Umtriebe, Zeit und Kosten – und schenkt Sicherheit. Der Küchenexpress steht in der Deutschschweiz flächendeckend in 11 Niederlassungen der Sanitas Troesch AG zur Verfügung.

**▶ WEITERE INFORMATIONEN**

Sanitas Troesch AG  
Küchenexpress  
Simonstrasse 5  
9016 St. Gallen  
[www.kuechenexpress.ch](http://www.kuechenexpress.ch)



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

VISUALISIERUNGEN & ANIMATIONEN  
INTERACTIVE & VIRTUAL REALITY  
VISUELLE KOMMUNIKATION & WEBDESIGN

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

[WWW.SWISSINTERACTIVE.CH](http://WWW.SWISSINTERACTIVE.CH)

**SWISSINTERACTIVE**  
the visual company

## Preisgekrönte neue Spülen in neuen Farben

Das modulare Küchensystem **Frames by Franke** bietet neben 8 Edelstahlspülen und Becken neu eine Spüle aus Fragranit+ mit bemerkenswerten Details. Die logische Anordnung der seitlichen Armaturenbank, das übergrosse Becken und die schmale Abtropffläche visualisieren den modernen Lifestyle in der Küche. Durch ihr einzigartiges Design und der warmen Farbe Copper Grey, verschmilzt die Spüle perfekt mit der Küchenabdeckung.

Alle 45 Frames by Franke Elemente – inklusive der 11 Zubehörteile – lassen sich untereinander frei kombinieren. Die Frames by Franke Fragranit+ Spüle

hat bereits den begehrten if Design Award 2017 gewonnen.

**NEUHEIT: FRANKE SPÜLE STYLE IM RETRO-DESIGN.** Die avantgardistische Franke Spüle Style aus dem Material Fragranit+ vereint Eleganz, Harmonie und Komfort in einem. Ihre weichen Radian, die schlanken Proportionen sowie der neue lichtdurchlässige Farbton Alabaster verleihen ihr eine leichte, elegante Anmutung. Der exponierte Rand grenzt den Nass- vom Trockenbereich ab und bietet genügend Fläche für das frei platzierbare Schneidbrett aus geöltem Holz und einer dunkelgrauen Rüstschaale mit vier praktischen Fächern. Die

Franke Spüle Style wurde bereits mit dem Red Dot Award 2017 und dem if Design Award 2017 ausgezeichnet.

**NEUHEIT: FRANKE BECKEN UND SPÜLEN IN FRACERAM KERAMIK MATT.** Franke hat die Farbpalette der Modelle Mythos und Kubus neu mit matten Farben, Anthrazit und Pearl Grey, erweitert. Becken und Spülen aus Fraceram Keramik sind hygienisch und unschlagbar robust. Die natürliche Ausstrahlung kommt in Verbindung mit Naturmaterialien wie Stein oder Holz und selbst in Kombination mit Edelstahl Arbeitsplatten besonders gut zur Geltung. Das Sortiment der Fraceram-Spülen umfasst

somit ab sofort sieben Farbtöne: Von warmen bis hin zu leichten Nuancen mit den Farben Onyx, Graphit, Cashmere, Magnolia, Glacier und nun auch in Anthrazit (matt) und Pearl Grey (matt). Die Mythos Spüle in Fraceram matt hat den Award KitchenInnovation of the Year 2017 gewonnen.

**WEITERE INFORMATIONEN:**

Franke Küchentechnik AG  
 Franke-Strasse 2  
 4663 Aarburg  
 Schweiz  
 Tel. 0800 583 243  
 ks-info.ch@franke.com  
 www.franke.ch



## NeoLink – Ihr direkter Draht zum Tank



### NeoLink vereinfacht das Tankmanagement

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

IHR PARTNER  
 FÜR GEBÄUDE- UND  
 UMWELTECHNIK



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

# KWC coolfix®

Attraktiv im Design – ökologisch in Funktion



► **KWC coolfix® heisst die logische Antwort von KWC auf die Erfordernisse unserer Zeit, der Umwelt ökologisch und ökonomisch Sorge zu tragen. Zusammen mit dem integrierten Strahlregler Neoperl® Caché® reduziert sich der Energie- und Wasserverbrauch am Waschtisch markant.**

**SINNVOLLE TECHNIK.** KWC AVA, KWC AVA-S, KWC DOMO und KWC ADRENA in der Option coolfix® sorgen dafür, dass am Waschtisch nicht unnötig warmes Wasser fliesst. Das Prinzip ist innovativ, einfach, logisch: Kaltwasser fliesst bei der Hebelposition in Mittelstellung – nicht wie allgemein üblich in Rechtsstellung. Das spart automatisch Energie bei der Wassernutzung. Der vollständig integrierte Strahlregler Neoperl® Caché® reduziert die Wasserdurchlaufmenge zusätzlich und sorgt so für ökonomische Wasserleistung. Unmerklich, einfach und ohne Komforteinbusse lassen sich damit rund 40% Wasser sparen.

**KWC UND ÖKOLOGIE.** Keine hochkomplizierte und reparaturanfällige Technik, sondern ausgereifte Systeme und einfache Mechanismen sollen Tag für Tag dabei helfen, sorgsam mit Wasser und

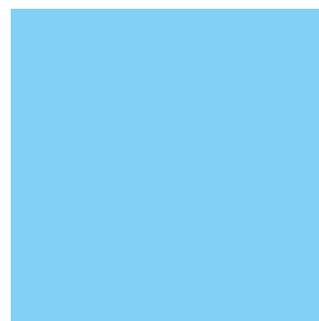
Energie umzugehen und dabei höchsten Komfort gewährleisten. So die Devise bei KWC, dem führenden Schweizer Armaturenhersteller. Zahlreiche Armaturen von KWC tragen die Energieetikette des Bundesamtes für Energie. Doch ist Ökologie, verbunden mit nutzerorientiertem Komfort und zukunftsgerichteter Ästhetik nur die eine Seite.

Die andere betrifft den sparsamen Umgang mit Werkstoffen, Materialien und Rohstoffen bei der Herstellung sowie auch hier ein sorgsamer Umgang mit den Ressourcen bis hin zu professioneller Logistik mit optimierten Transportwegen. Und ein klares Commitment zum Produktionsstandort Schweiz.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
 Franke Water Systems AG  
 Hauptstrasse 57  
 5726 Unterkulm  
 Tel. 062 768 68 68  
 info@kwc.ch  
 www.kwc.ch



KWC AVA (Bild), KWC AVA-S, KWC DOMO und KWC ADRENA in der Option coolfix® sorgen dafür, dass am Waschtisch nicht unnötig warmes Wasser fliesst.



## Mietzins-Verluste vermeidet man online.

Dank Bonitäts- und Wirtschaftsauskünften wissen Sie immer, mit wem Sie es zu tun haben. Sie erkennen Risiken, bevor sie überhaupt entstehen. So vermeiden Sie Mietzins-Verluste. Doch das ist nur eine kleine Auswahl der Vorteile von CrediWEB – mehr erfahren Sie unter [www.crediweb.ch](http://www.crediweb.ch).

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

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

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



**Creditreform**  
 GEMEINSAM GEGEN VERLUSTE.

# Splitwärmepumpe WWP LS (bis 16 kW)

Die neue Weishaupt Splitwärmepumpe WWP LS gibt es in vier Leistungsgrössen von 8 bis 16 kW. Die Geräte zeichnen sich aus durch ihre hohe Effizienz mit einer Leistungszahl COP bis 3,8 (bei A2/W35 nach EN 14511). Zusätzlich sind sie leiser und dank der intuitiven Regelung noch einfacher zu bedienen.

**ELEKTRONISCHES BIFLOW-EXPANSIONS-VENTIL.** Das elektronische BiFlow-Expansionsventil mit 490 Stufen und elektronischem Schnellanlauf (ca. 2 Min.) sorgt zusätzlich für höhere Effizienz. Es gibt nur ein Ventil für Heizung, Kühlung oder Abtauung.

**BLUEFIN-VERDAMPFER.** Das Aussengerät verfügt über einen Verdampfer mit spezieller BlueFin-Beschichtung. Diese sorgt für erhöhten Korrosionsschutz und weniger Schmutzhaftung. Durch den Perleffekt ergibt sich eine verbesserte Abtauung. Die Abtaufunktion ist selbstlernend.

**DOPPEL-ROLLKOLBEN-VERDICHTER.** Der Doppel-Rollkolben-Verdichter mit flinkem Inverter sorgt für hohe Laufruhe, schnelles Erreichen der Sollwerte sowie Langlebigkeit. Er verfügt über eine hochwertige Wärmedämmung mit Schallschutz und ist schallentkoppelt gelagert.

**HOCHEFFIZIENZGEBLÄSE.** Der bürstenlose Energiesparmotor des Gebläses sichert hohe Effizienz und Langlebigkeit. Die Flügelform ist aerodynamisch optimiert für grosse Luftmengen.

**SILENT MODE.** Über den speziellen Silent Mode Betrieb wird die Drehzahl in einem frei definierbaren Zeitraum (z. B. Nachtruhe) gedrosselt und die Splitwärmepumpe damit noch leiser. Die Grundwärmerversorgung wird dadurch nicht beeinträchtigt.

**KONDENSATWANNE OHNE ELEKTROHEIZUNG.** Die Kondensatableitung über genau positionierte Öffnungen sorgt für Betriebssicherheit bis -20 °C. Eine Elektroheizung und der damit verbundene Stromverbrauch entfallen.

**HYDRAULIKEINHEIT - HEIZUNGSWASSER-SYSTEMKOMPONENTEN.** In der Hydraulikeinheit (Innengerät) sind serienmässig integriert: Verflüssiger mit diffusionsdichter Wärmedämmung, Ausdehnungsgefäss, Sicherheitsset mit Entlüftungssystem, Schlammabscheidesystem, hocheffiziente Umwälzpumpe (Energieklasse A) für Heizung und Warmwasser mit dichtem Dreiwegeventil.

**HYDRAULIKEINHEIT - ELEKTRISCHE SYSTEMKOMPONENTEN.** An elektrischen Komponenten sind in der Hydraulikeinheit verbaut: Zweiter Wärmeerzeuger für Heizung und Warmwasser,

Volumenstromsensor, Vor- und Rücklaufsensoren, LED-Funktionsbalken sowie Systemgerät zur Bedienung mit hochwertigem Farbdisplay.

**INTUITIVER REGELUNGSKOMFORT.** Das neue Bediengerät mit Farbdisplay folgt dem bewährten Weishaupt-Prinzip des «Drücken-Drehen». Dank des

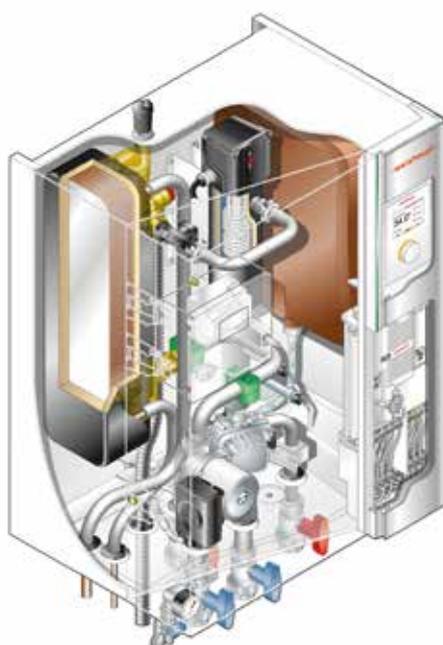
Inbetriebnahme-Assistenten wird diese erheblich vereinfacht und verkürzt. Die Abfrage von Einstellwerten erfolgt über eine Klartextmeldung.

**KÜHLUNG SERIENMÄSSIG.** Sowohl die stille, als auch die dynamische Kühlung ist bereits mit der hochwertigen Serienausstattung möglich.

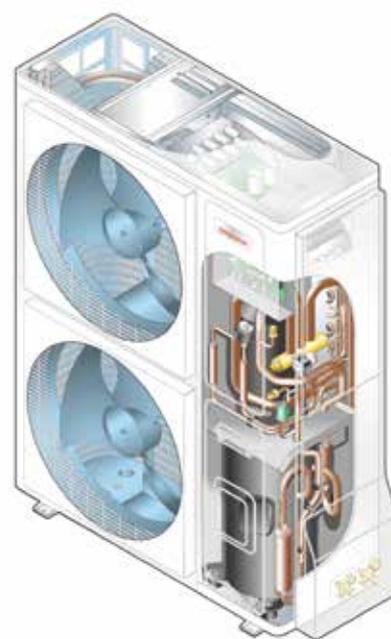
**WEITERE INFORMATIONEN:**  
Weishaupt AG  
Chrummacherstrasse 8  
8954 Geroldswil  
Tel. 044 749 29 29  
info@weishaupt-ag.ch  
www.weishaupt-ag.ch



Die neuen Splitwärmepumpen von Weishaupt gibt es von 8 bis 16 kW.



Schnittgrafik der Hydraulikeinheit der neuen Splitwärmepumpe.



Schnittgrafik des Aussengerätes der neuen Splitwärmepumpe.

# Umbau Badezimmer

## Zuerst die Abwasserrohre kontrollieren

► **Insbesondere bei einer Haus-Modernisierung ist es ratsam, auch an die Abwasserrohre zu denken. Denn gerade beim Umbau von Badezimmern können sich bezüglich Abwasserrohre Probleme einstellen.**

Ob Einfamilienhaus oder ein grösseres Gebäude, ob Überbauung oder Hotel: Vor dem Umbau von Badezimmern ist es sinnvoll, die Abwasserrohre kontrollieren zu lassen.

Doch selbst bei Grossprojekten wie bei der Modernisierung von Hotelanlagen wird öfters nicht daran gedacht, was sich direkt hinter den künftig schmucken neuen Fliesen und Sanitär-Anlagen befindet. Nämlich, 'überforderte' oder marode Abwasserrohre. Solche Befunde können zu einem Baustopp führen, und zwar über Etagen hin. Womit auch der Zeitplan für weitere Arbeiten ins Stocken gerät.

**WASSERDURCHFLUSS ERHÖHT.** Bei einer Abklärung geht es nicht allein um den akuten Zustand der Abwasserrohre. Wichtig zu berücksichtigen ist auch: Der Komfortanspruch unserer modernen Gesellschaft hat zu Sanitär-Anlagen geführt, die in der Regel auf einen höheren Wasserdurchfluss ausgelegt sind als ältere Anlagen.

Anders gesagt: Erhöht sich im Zuge einer Modernisierung der Wasserabfluss, wird das Abwasser unter Umständen nicht mehr ausreichend weggeführt, da der Rohrdurchmesser zu gering dimensioniert ist oder im Laufe der Jahre Kalk, Schmutz, ölige Duschmittel etc. die Rohre verengt haben. Das Wasser wird gestaut, gelangt durch einen Abzweiger in ein anderes Rohr und tritt in der Duschkabine aus – oder irgendwo in den Waschbecken der tiefer gelegenen Etagen.



Ein gepflegtes Badezimmer ist ein Ort des Entspannens und der Hygiene – solange die Abwasserrohre mitspielen.

**DETAILLIERT ABKLÄREN.** Die Mehrkosten einer nachträglichen Anpassung können beträchtlich ausfallen. Bringt eine Kanal-TV-Untersuchung an den Tag, dass es tatsächlich an den Abwasserrohren liegt, muss womöglich wieder von den Wänden runter, was kürzlich neu installiert worden ist.

**ROHR DEFEKT?** Auch hier lohnt es sich, die Arbeiten genau zu planen. Je nach Vorgehensweise variieren die Kosten einer Abwasserrohr-Sanierung beträchtlich. Defekte und undichte Abwasserleitungen können heutzutage relativ kostengünstig und hochwertig saniert werden. Sofern dies, je nach Zustand und Art des Rohres, per Inliner-Rohrsanierung erfolgen kann.

Allerdings ist festzuhalten: Eine Inliner-Rohrsanierung verlängert die Lebensdauer eines Rohres; die Zeitspanne bis

zu einer grösseren Sanierung lässt sich durch einen Inliner überbrücken. Ein über mehrere Jahrzehnte vollständiger Ersatz des Rohres ist er hingegen nicht. Die Lebensdauer des Liners ist abhängig von dessen Nutzung, und im Besondern ausschlaggebend sind gezielte Reinigungsarbeiten. Empfehlenswert ist ein Wartungsvertrag. Durch eine gezielte Wartung lässt sich die Lebensdauer des Liners beträchtlich verlängern.

RohrMax führt Inliner-Rohrsanierungen nach VSA-Richtlinien durch und ist QUIK-zertifiziert.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
RohrMax AG  
Werkstrasse 9, 8627 Grüningen  
24h-Service und Beratung  
Tel. 0848 852 856  
www.rohrmax.ch  
info@rohrmax.ch



Bei Neubauten und nach Renovationen: Ablaufprobleme durch Baurückstände in den Abwasserrohren

# Kaldewei besetzt Leitungsfunktion im Vertrieb neu

## Gerd Kroiss übernimmt die Verantwortung für die Schweiz und Österreich

► **Aarau/Ahlen, im August 2017. Gerd Kroiss ist seit dem 1. Juni 2017 neuer Vertriebsleiter von Kaldewei in der Schweiz und in Österreich. In seiner Funktion steuert er die vertrieblichen Aktivitäten des international tätigen Premiumherstellers von emailierten Duschen, Waschtischen und Badewannen in den beiden Ländern.**

Bis zu seinem Wechsel zu Kaldewei war der studierte Betriebswirt 17 Jahre in der Sanitär- und Heizungsbranche in leitenden Positionen im Marketing und Vertrieb tätig, davon mehrere Jahre mit starker internationaler Ausrichtung.

Jetzt steht Kroiss an der Spitze der Kaldewei Standorte Schweiz und Österreich

und möchte die Marktposition des Unternehmens in den beiden Ländern weiter ausbauen und die Marke Kaldewei bei den Schweizer und österreichischen Kunden noch besser etablieren. Dabei schätzt der 47-Jährige vor allem die Wertigkeit der emailierten Badlösungen, den Anspruch von Kaldewei an höchste Professionalität sowie das verstärkte internationale Wachstum.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
Kaldewei Schweiz GmbH  
Rohrerstrasse 100  
5000 Aarau  
Tel. 062 205 21 00  
Fax 062 212 16 54  
info.schweiz@kaldewei.com  
www.kaldewei.ch



## Eine günstige Frischzellenkur für ältere Aufzüge

► **Ältere Aufzüge haben viel Potenzial. Mit einem gezielten Umbau können sie für weitere 15 bis 20 Jahre fit gemacht werden – zu Kosten, die markant unter jenen eines kompletten Aufzugsersatzes liegen.**

Trotz regelmässiger Wartung nagt der Zahn der Zeit auch an Aufzügen: Sie entsprechen nicht mehr den heutigen Sicherheitsanforderungen, lassen in Sachen Komfort zu wünschen übrig oder das Aussehen wirkt angejährt. Für den Liegenschaftsbesitzer stellt sich dann schnell einmal die Frage: Muss der Aufzug komplett ersetzt werden oder ist ein Umbau möglich? Die Erfahrung von Schindler zeigt: Ist die Anlage zwischen 15 und 20 Jahre alt, kann ein Umbau in vielen Fällen eine gute Lösung sein. «Bei noch älteren Aufzügen ist ein Ersatz jedoch meist der sinnvollere Weg», sagt Andy Kurmann, Head Sales Management Modernization bei Schindler in Ebikon. Ausschlaggebend für den Entscheid für oder gegen den Umbau sind nicht nur die Technik, sondern vor allem auch die künftigen Bedürfnisse des Kunden.

Ist der bestehende Aufzug zu klein, beispielsweise für die Rollstuhlängigkeit, lässt der vorhandene Schacht aber eine grössere Kabine zu, wird meist ein kompletter Ersatz der Anlage vorgeschlagen. Ist die Kabine hingegen genügend gross und verfügt sie bereits

über automatische Türen, kann zum Beispiel der Austausch des kompletten Antriebs ein guter Weg sein, um den Aufzug widersparsamer und sicherer zu machen. Nochmals anders sieht es aus, wenn der Aufzug defekt ist, aber in absehbarer Zeit sowieso eine Gesamtanierung des Gebäudes ansteht. Dann macht es oft Sinn, die Anlage nur zu reparieren und im Rahmen der Gebäudesanierung auszutauschen.

**MEHR EFFIZIENZ DANK UMBAU.** Ein Umbau bietet auch die Möglichkeit, Aufzüge effizienter zu machen. Von dieser wirtschaftlich interessanten Lösung hat das Regionalspital Lugano kürzlich Gebrauch gemacht. Vier Betten- und drei Personenaufzüge erschliessen das Gebäude. Rein technisch funktionierten die Anlagen noch einwandfrei, doch die Wartezeiten waren lang und beeinflussten die Effizienz des Spitalbetriebs negativ. Schliesslich entschloss sich die Verwaltung – auch aufgrund eingehender Beratung durch Schindler – für einen Umbau der Aufzüge. «Aus Kostengründen kam für uns ein kompletter Austausch nicht in Frage. Das würde erst Sinn machen, wenn das gesamte Gebäude saniert wird», sagt Marco Puffi, technischer Leiter des Regionalspitals. Beim Umbau blieben die Kabinen und alle mechanischen Bauteile sowie die Antriebe erhalten. Ersetzt wurden hingegen die Steuerung und die Frequenzrichter. Die modernen Umrichter sorgen nun dank

geringerem Stromverbrauch und hoher Anhaltepräzision für einen ökonomischen und komfortablen Betrieb der Aufzüge. Die neue PORT-Steuerung mit Zielvorwahl vor dem Besteigen der Kabine wiederum optimiert das Management der Aufzüge. Da diese Steuerung mit dem Badge-System der Mitarbeitenden gekoppelt ist, können die Fahrten der einzelnen Kabinen vom Computer optimiert und damit die Kapazität erhöht werden. «Die Ergänzung mit der PORT-Steuerung macht den Spitalbetrieb um einiges effizienter», sagt Marco Puffi vom Regionalspital.

**KOSTENGÜNSTIGE ALTERNATIVE.** Manchmal geben auch die Servicefachleute von Schindler den Anstoss für den Umbau eines Aufzugs. Anlass dazu sind beispielsweise Komponenten, für die aufgrund ihres Alters Ersatzteile nicht oder bald nicht mehr verfügbar sind, oder sicherheitsrelevante Anforderungen. «Im Rahmen der Lebenszyklusbetrachtung eines Aufzugs ist es unsere Aufgabe, unsere Kunden umfassend zu begleiten. Dazu gehört, dass wir sie rechtzeitig darauf hinweisen, wenn eine Modernisierung, beispielsweise in Form eines Umbaus, Sinn macht», meint Schindler Experte Andy Kurmann.

Gemäss seinen Erkenntnissen machen ein Umbau oder eine Ersatzanlage bei rund 50 Prozent der Aufzüge im Schweizer Portfolio von Schindler Sinn.

Dabei stehen in der Regel der Antrieb, die Steuerung sowie die Tableaus im Vordergrund. Seile werden heute meist durch Riemen ersetzt. Dank diesen läuft der Aufzug – in Kombination mit dem ausgetauschten Motor und der neuen Steuerung – wesentlich ruhiger und energiesparender. Zudem erhöhen die ersetzten Antriebskomponenten die Zuverlässigkeit und die Anhaltgenauigkeit. Diese dient nicht nur dem Komfort, sondern ist auch für die Sicherheit relevant: Befinden sich Aufzugs- und Korridorboden nicht auf derselben Höhe, steigt das Risiko von Stolperunfällen. Der Umbau älterer Aufzüge erhöht nicht nur den Komfort, die Verfügbarkeit und die Sicherheit, sondern ist auch finanziell interessant: Zum einen betragen die Kosten, je nach Umfang der Arbeiten, nur die Hälfte derjenigen eines kompletten Aufzug-Austausches, zum anderen sparen der neue Antrieb sowie die neue Beleuchtung Strom und damit Betriebskosten. Ein Umbau lohnt sich: Werden dabei alle relevanten Komponenten ausgetauscht, hält der erneuerte Aufzug wieder für die nächsten Jahre – Zeit genug, um die Investitionen abschreiben zu können. Text: Reto Westermann

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

Schindler Aufzüge AG  
Zugerstrasse 13  
6030 Ebikon  
Tel. +41 41 445 31 31  
Fax +41 41 445 39 11



Das Bild zeigt einen Maschinenraum mit einem Aufzugsantrieb neuester Generation – Der neue Motor verbessert den Energieverbrauch eines Aufzuges entscheidend und macht den Betrieb sicherer.



So sahen der in die Jahre gekommene Aufzugsantrieb und die Steuerung des Aufzuges vor dem Umbau aus.

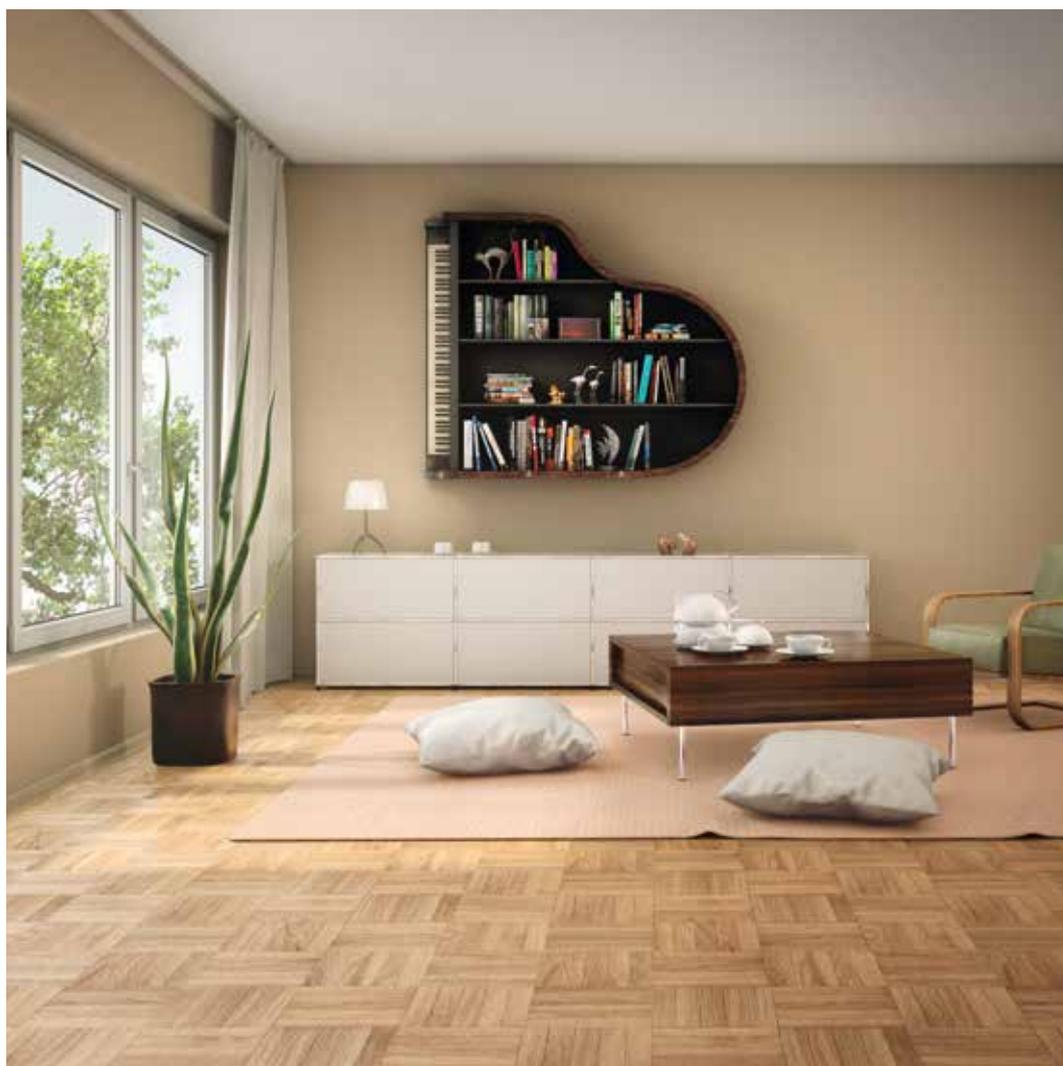
# Die neue Dimension rundum perfekter Trockenbauwände

Rigips® Habito – Mauern war gestern!

► Die Zukunft des Innenausbaus beginnt heute. Die komplett neu entwickelte Rigips® Habito Bauplatte bietet unbegrenzte Flexibilität, maximale mechanische Stabilität und widersteht sogar Einbruchversuchen. Und das Beste daran: Schwere Lasten wie Regale, Schränke, TV-Screens sowie andere technische Geräte lassen sich ohne Dübel an die Wand schrauben.

Wände beeinflussen ganz wesentlich das Lern-, Arbeits- und Wohnumfeld. Darum sollen sie frei gestaltbar sein, die Möglichkeit zum einfachen Anbringen von Einrichtungsgegenständen bieten und auch stärkeren mechanischen Belastungen problemlos standhalten. Wenn zudem ein erstklassiger Schall- und Brandschutz gefordert sowie ein angenehmes Raumklima und ökologische Nachhaltigkeit erwünscht ist, gibt es ab heute nur noch eine richtige Wahl: Die revolutionäre Rigips® Habito Bauplatte.

**UNSCHLAGBAR.** Individualität, Flexibilität, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit sind zentrale Anforderungen an das Bauen von heute. Dafür braucht es innovative Lösungen – bei den Abläufen ebenso wie bei den eingesetzten Systemen. Deshalb hat Rigips die einzigartige Habito Bauplatte entwickelt. Sie verfügt über einen wesentlich dichteren Gipskern, der mit einer speziellen Formulierung versetzt ist. Aufgrund ihrer unschlagbaren Fähigkeiten kann sie überall eingesetzt werden – im Wohnbau wie in Infrastrukturbauten, Freizeiteinrichtungen, Hotels oder Gastrobetrieben.



**SO WIE IMMER – NUR SCHNELLER.** Der Termin- und Preisdruck auf dem Bau erfordert immer mehr Tempo und effiziente Arbeitsweisen. Weil die Qualität dabei nicht auf der Strecke bleiben darf, müssen sich Unternehmer auf durchdachte, einfach handhabbare und geprüfte Baumaterialien verlassen können. Die Rigips® Habito Bauplatte erfüllt diese Kriterien bei der Verarbeitung mit einem Zusatzbonus: Schwere Lasten lassen sich mit einfachen Spanholzschrauben anbringen – auch ohne

spezifische Metall- oder Nypondübel und ohne Lochbohrung in die Platte. So spart man erneut entscheidend Zeit ein.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**

Rigips AG SA  
Gewerbepark  
5506 Mägenwil  
Tel. 062 887 44 44  
Fax 062 887 44 45  
info@rigips.ch

**Rigips® Habito Bauplatte auf einen Blick:**

- DÜBELFREI**  
Hohe Lasten ohne Dübel und Bohrmaschine anbringbar.
- TRAGFEST**  
Bis zu 30 kg Zugfestigkeit pro Schraube.
- ROBUST**  
Mechanisch widerstandsfähig, robust und einbruchssicher.
- KOMFORTABEL**  
Ausgezeichnete Schallschutzeigenschaften.
- EINFACH**  
Verarbeitbar wie jede andere Rigips® Trockenbauplatte.

# Einfache Gebäudeerneuerung mit Minergie-Zertifikat

► Bei der Planung einer Gebäude-modernisierung stehen, wie Dominosteine, eine Reihe von Entscheidungen an. Dazu bietet Minergie neu Orientierung. Mit der Systemerneuerung kann zwischen fünf energetisch hochwertigen Varianten gewählt werden. Der Immobilienbesitzer erhält damit eine unabhängige Empfehlung und nach erfolgter Modernisierung ein Minergie-Zertifikat.

Der Fassadenputz ist stellenweise schadhafte. Das Dach muss dringend saniert werden. Die Mieter reklamieren: der Fussboden sei zu kalt und die Eckräume liessen sich nicht ausreichend angenehm heizen, um nur eine Auswahl der Themen zu erwähnen, die einen Immobilienbesitzer älter werdender Gebäude beschäftigt.

Entsprechend gibt es viele Gründe ein Objekt zu modernisieren. Zum Beispiel steigt damit die Attraktivität für Mieter, die Rendite kann erhalten werden. Irgendwann reichen Pinselsanierungen aber nicht mehr aus. Dann reihen sich, wie Domino-Steine, die Entscheidungen zu den längst fälligen oder gewünschten Sanierungen auf. Was beim Fassadenputz beginnt wird zum Grossprojekt, welches sowohl eine technisch komplexe Herausforderung, als auch mit hohen Kosten verbunden ist.

Gleichzeitig gilt es die gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen. Wer heute sein

Gebäude erneuern will, ist angehalten, die zwischenzeitlich strengeren Vorschriften einzuhalten. Dazu stehen zwei Möglichkeiten zur Verfügung. Entweder man rechnet den Wärmebedarf nach SIA 380/1:2009 und optimiert die Bauteile der Gebäudehülle oder wechselt das Heizsystem, bis der Zielwert erreicht ist. Oder man erfüllt die Einzelbauteilanforderungen und nimmt dabei in Kauf, dass eine Aussenwand unverhältnismässig gedämmt wird, währenddessen die Wärme nach wie vor durch das alte Dach entschwindet. Die erste Variante ist aufwändig und teuer, das Budget schmilzt schon bei der Planung stark. Die zweite Variante führt oftmals zu unverhältnismässigen Eingriffen.

**OHNE RECHNEN DAFÜR MIT VARIANTEN MODERNISIEREN.** Minergie macht Schluss mit komplizierten Rechnungen und komplexen Entscheidungen. Mit dem neuen Zertifizierungsweg gelingt eine energetisch hochwertige Modernisierung mit deutlich reduziertem Aufwand:

1. Kann zwischen fünf Varianten entschieden werden
2. Muss nicht mehr gerechnet werden, um gesetzliche Anforderungen zu erfüllen
3. Ist eine Etappierung der Massnahmen über 5 Jahre möglich
4. Werden dabei die bereits vorgenommenen Erneuerungen berücksichtigt

Überdies sind die fünf Varianten eine Art unabhängige Empfehlung für eine Priorisierung der Massnahmen. Investitionen können somit zielgerichtet und etappiert erfolgen und führen überdies zum Minergie-Zertifikat.

**SYSTEMERNEUERUNG – WAS STECKT DAHINTER?** Die fünf Varianten (auch Systemlösungen genannt) kombinieren Massnahmen an der Gebäudehülle, der Wärmezeugung und der steuerbaren Lüftererneuerung. Die Grundidee: Je besser die Dämmung (somit tiefere U-Werte der Gebäudehülle), umso offener ist man in der Wahl der Wärmezeugung. Eine erneuerbare Wärmezeugung eröffnet im Gegenzug Freiheitsgrade, wie z.B. dass eine bestehende Fassade nicht gedämmt werden muss. Die Erneuerungsmassnahmen können dem individuellen Gebäudebestand angepasst werden. Dafür wird aus fünf Systemlösungen die passende Kombination der Mindestanforderungen an Gebäudehülle, Wärmezeugung und Lüftererneuerung gewählt.

Die fünf Varianten der Minergie-Systemerneuerung basieren auf einer dreijährigen Entwicklung. Dazu hat das Architekturbüro aardeplan auf Basis von 74 Mehrfamilienhäusern (mit dem Tool der EnDK/AG MuKEn) Modellierungen vorgenommen mit dem Ziel, dass alle fünf Varianten energetisch sinnvoll und gesetzeskonform sein müssen.

**LUFTERNEUERUNG – KEIN PROBLEM.** Oft scheitert das Minergie-Zertifikat am Einbau einer kontrollierten Lüftung. Die Systemerneuerung bewirkt spezifisch alternative Lüftererneuerungssysteme mittels Abluft in Küche und Bad und einer gesteuerten Zuluft in Schlaf- und Wohnzimmer z.B. durch eine automatische Fensterlüftung. Damit fallen die üblichen Stolpersteine wie geringe Raumhöhe aufgrund der Leitungsführung an der Decke weg. Und doch werden unnötige Energieverluste vermieden und ein komfortables Raumklima erzeugt.

**ZUFRIEDENE BAUHERREN NACH PILOT-PHASE.** Die ersten 11 Pilotprojekte haben 2017 (Stand August) ihr provisorisches Minergie-Zertifikat erhalten. Zwei Bauprojekte wurden bereits nach der Minergie-Systemerneuerung umgebaut und können in Kürze ihr definitives Zertifikat entgegennehmen.

Viele der involvierten Architekten betonten in einer Befragung, dass dank der Systemerneuerung und der zur Auswahl stehenden Varianten schon früh und ohne zu rechnen erkannt werden könne, ob ein Minergie-Zertifikat zu erreichen sei. Planern und Bauherren gefällt ausserdem die Flexibilität, insbesondere wenn sie bereits einige Bereiche saniert haben und diese nicht nochmals anpacken wollen. Gleichzeitig wird der Anspruch auf die Erreichung eines hohen Standards erfüllt.

Kurzum: Sämtliche Bauherren, Planer und Architekten der Pilotphase empfehlen die Minergie-Systemerneuerung weiter.

**MODERNISIEREN MIT MINERGIE – JETZT!** Wer also einen Schaden am Fassadenputz hat, kann sich ab sofort freuen. Es gibt nämlich keinen Grund mehr die Modernisierung des eigenen Gebäudes nicht in Angriff zu nehmen. Die Minergie-Systemerneuerung weist den Weg – und ermöglicht den Erhalt eines Minergie-Zertifikats.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
Minergie Schweiz  
Tel. 061 205 25 50  
www.minergie.ch

**MIT DER MINERGIE-SYSTEMERNEUERUNG HABEN SIE:**

- Aufeinander abgestimmte Massnahmen für Gebäudehülle und -technik
- Einfache Definition der Anforderungen
- Zielgerichtete Investitionen
- Die Möglichkeit einer Etappierung über 5 Jahre
- Ein Minergie Zertifikat

## Die Systeme im Überblick

(Mindestanforderungen zum Erreichen des Minergie-Baustandards)

Gebäudehülle*	System 1	System 2	System 3	System 4	System 5
U-Werte (W/m <sup>2</sup> K)	Dach ≤ 0.17 Aussenwand ≤ 0.25 Fenster ≤ 1.0 Boden ≤ 0.25	Dach ≤ 0.3 Aussenwand ≤ 0.4 Fenster ≤ 1.0 Boden ≤ 0.25	Dach ≤ 0.25 Aussenwand ≤ 0.5 Fenster ≤ 1.0 Boden ≤ 0.25	Dach ≤ 0.17 Aussenwand ≤ 0.7 Fenster ≤ 1.0 Boden ≤ 0.25	Dach ≤ 0.17 Aussenwand ≤ 1.10 Fenster ≤ 0.8 Boden ≤ 0.25
oder GEAK Plus*	B	C	C	C	C
Wärme-erzeugung	Fossil / Solar	Sole- oder Wasser-WP (bis VL 50 °C) Fernwärme Holz / Solar Luft-WP (VL 35 °C)	Sole- oder Wasser-WP (bis VL 50 °C) Fernwärme Holz / Solar Luft-WP (VL 35 °C)	Sole- oder Wasser-WP (bis VL 50 °C) Fernwärme Holz / Solar Luft-WP (VL 35 °C)	Sole- oder Wasser-WP (bis VL 50 °C) Fernwärme Holz / Solar Luft-WP (VL 35 °C)
Lüftererneuerung*	mit Wärme-rückgewinnung	ohne Wärme-rückgewinnung	ohne Wärme-rückgewinnung	ohne Wärme-rückgewinnung	ohne Wärme-rückgewinnung

\* Die Anforderungen innerhalb eines Systems garantieren nicht automatisch eine Klassifizierung B / C mit GEAK Plus. Eine Gebäudehülle, welche nach GEAK Plus die Klassifizierung B / C erhält, ermöglicht in Kombination mit den Anforderungen eines Systems das Minergie-Zertifikat. Alle Lösungen benötigen einen steuerbaren Luftwechsler.

Mit der Minergie-Systemerneuerung können Sie einfach ihr Gebäude modernisieren. Die fünf Varianten (Systeme) stehen je nach Gebäudetyp zur Auswahl und halten alle den gesetzlich geforderten Umbau-Grenzwert ein. Zudem kann die Umsetzung der Massnahmen über 5 Jahren etappiert werden.

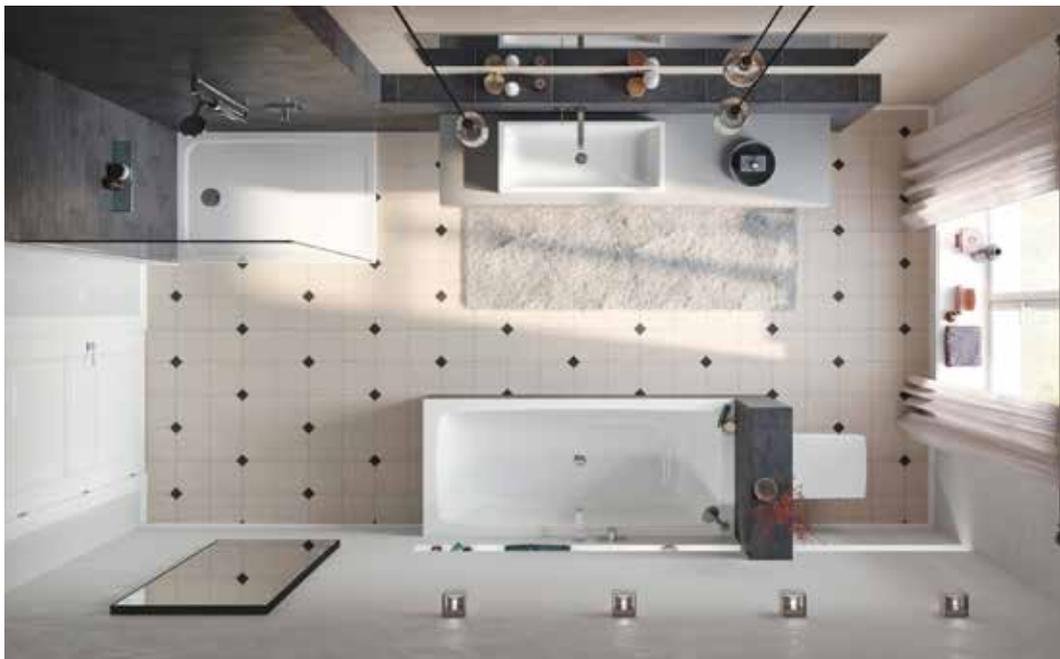
# Cayono Modellfamilie für design- und preisbewusste Modernisierer

► In der Wohnungswirtschaft bietet die Cayono Modellfamilie von Kaldewei Investoren eine besonders wirtschaftliche Option für die Badgestaltung – die mit kompromissloser Qualität und einem äusserst attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis überzeugt.

**CAYONO DUO: MEHRWERT DURCH ZUSÄTZLICHE KOMFORTMERKMALE.** Das neue Cayono Modell erweitert die beliebte Cayono Wannenfamilie um eine Duo Badewanne mit zwei komfortablen Rückenschragen. Ein grosszügig gestalteter Innenraum sowie der mittig platzierte Ab- und Überlauf garantieren viel Platz für ein genussvolles Bad

allein oder zu zweit. Cayono Duo liegt im Preis nur geringfügig über dem einer Standardwanne, bietet aber durch diese zusätzlichen Komfortmerkmale einen enormen Mehrwert. Das macht diese Kaldewei Badewanne zu einer besonders wirtschaftlichen Investition, die sich bereits nach kurzer Zeit auszahlt.

**CAYONOPLAN: OPTIMALE FLEXIBILITÄT BEI DER ALTBAUSANIERUNG.** Die emaillierte Duschfläche Cayonoplan ist in 19 Abmessungen erhältlich und passt sich damit unterschiedlichen baulichen Gegebenheiten perfekt an. Die Randhöhe ist so gestaltet, dass die Duschfläche mit allen Seiten absolut plan auf den Boden aufgesetzt werden kann. So lässt sich bei ausreichender Höhe ein bodenebener Einbau realisieren. Gibt die Badsituation dies nicht her, was häufig in Altbaubädern der Fall ist, kann die Duschfläche auch direkt auf den Bodenfliesen installiert werden.



Die Duschfläche Cayonoplan und die Badewanne Cayono Duo ermöglichen eine harmonische Formensprache und einheitliche Materialität im Bad. Passend dazu lassen sich die Cayono Modelle mit den vielfältigen Kaldewei Waschtischen der Serie Puro kombinieren.

«PERFECT MATCH»: **CAYONO PRODUKTFAMILIE.** Für zusätzliche Vielfalt ist die Cayonoplan in sämtlichen Mattfarben der Coordinated Colours Collection von Kaldewei erhältlich. Optional lässt sie sich ausserdem mit der nahezu unsichtbaren und rutschhemmenden Oberflächenvergrüung Kaldewei Secure Plus veredeln. Mit ihrer klassischen Formgebung ergänzen sich die Cayonoplan und Cayono Duo perfekt und bringen – dank einheitlicher Materialität und abgestimmten Designs – mehr Harmonie ins Bad. Passend dazu lassen sich die Cayono Modelle mit den vielfältigen Kaldewei Waschtischen der Serie Puro kombinieren.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
Kaldewei Schweiz GmbH  
Rohrerstrasse 100, 5000 Aarau  
Tel. 062 205 21 00  
Fax 062 212 16 54  
info.schweiz@kaldewei.com  
www.kaldewei.ch

## Gründung ImmoVision2 AG

► Nach über zehn Jahren seit der Gründung der ImmoVision1 AG wurde jetzt das Folge-Anlagegefäss ins Leben gerufen. Die Private-Equity-Immobilien-gesellschaft ImmoVision2 AG richtet sich an langfristig orientierte Investoren, die keinen ausreichenden Zugang zu Immobilien haben und zum inneren Wert in ein diversifiziertes Immobiliengefäss investieren möchten.

Die Geschäftsleitung wird in rentable Renditeliegenschaften in der Deutschschweiz investieren, dadurch kann den Aktionären nach der Investmentphase eine attraktive Dividende ausbezahlt

werden. Das Immobilienportfolio soll im langfristigen Anlagehorizont ein Volumen von CHF 200 Millionen erreichen. Interessierte Investoren mit Sitz in der



Simon Meier, Geschäftsleiter der ImmoVision2 AG

Schweiz können Beteiligungen ab Fr. 50 000 zeichnen. Geschäftsleiter ist Simon Meier von Markstein. Er wird, zusammen mit seinem Team, mit grösster



Nachhaltig sichere Immobilienanlagen für langfristig orientierte Investoren

Professionalität, Weitsicht und Sorgfalt dafür sorgen, dass auch diese Anlagegesellschaft zu einer Erfolgsstory wird.

Die Markstein AG ist seit 2005 mit der ganzheitlichen Geschäftsführung und Portfolioentwicklung der ImmoVision1 AG beauftragt und hat nun die Gründung der ImmoVision2 AG initiiert und umgesetzt.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
Markstein AG  
Haselstrasse 16, 5401 Baden  
Tel. 056 203 50 46  
simon.meier@markstein.ch  
www.markstein.ch

# Innovative Projekte erfolgreich führen

Bewährter Anlass neu organisiert

► **«Schlüsselfaktoren für erfolgreiche Projekte» lautet das Thema des 12. Kadertages der Gebäudetechnik (KTGT), der am 07.11.17 in Baden stattfinden wird. Der KTGT ist weiterhin der Branchenanlass von ProKlima, wird neu jedoch von energie-cluster.ch organisiert. Als Plattform für den Informationsaustausch und die Lösung von Zukunftsfragen bündelt ProKlima die Expertise von Schweizer Herstellern und Lieferanten von Lüftungs-, Klima- und Kältetechnik.**

Die rund 130 Mitgliedsfirmen decken knapp 90% der Schweizer Zuliefermarktes ab. An der jährlichen Fachtagung treffen sich alle führenden Branchenpartner – vom Planer bis zum Unternehmer. Neben anregenden Impulsen und fachlichen Informationen aus der Praxis kommt natürlich auch das Networking nicht zu kurz. Die Fachtagung ist in drei Themenblöcke strukturiert:

- Innovation
- Unternehmensentwicklung und -führung
- Was zeichnet erfolgreiche Projekte aus?

**HOCHKARÄTIGE REFERENTEN, SPANNENDE THEMEN.** Im Themenblock Innovation stellt Peter Sutterlüti, Präsident Verwaltungsrat CST AG, das Gesamtlogistiksystem Cargo Sous Terrain (CST) vor. Es besteht aus einem Tunnelsystem zwischen städtischen Ballungsgebieten und Logistikzentren, der City-Logistik zur Feinverteilung

und einer intelligenten IT-Steuerung und soll ab 2030 die Warentransporte innerhalb der Schweiz effizienter gestalten.

Die Möglichkeiten von Energiespeichern lotet Dr. Jörg Roth vom Paul-Scherrer-Institut (PSI) aus. In unserer künftigen Energieversorgung spielen die Wind- und Sonnenenergie eine zentrale Rolle. Weil sie jedoch keine konstanten Energieströme wie die bestehenden Grosskraftwerke bereitstellen können, sorgen Energiespeicher und ein gezielter Netzausbau für die nötige Flexibilität. Hier sind allerdings noch viele Fragen offen, auf die Jörg Roth Antworten zu geben versucht.

Trends im Schweizer Bau- und Immobilienmarkt beleuchtet Patrick Schnorf, Immobilienexperte und Partner, Wüst Partner AG. Der Schweizer Immobilienmarkt ist von einer intensiven Bautätigkeit und einem weiter wachsenden Wohnungsangebot gekennzeichnet. Welche Bedürfnisse die Bewohner in Bezug auf die individuelle Wohnform, die bauliche Qualität und den Standort haben, werden die Besucher des KTGT aus erster Hand erfahren.

**UNTERNEHMENSENTWICKLUNG UND -FÜHRUNG.** Balz Halter, Präsident Verwaltungsrat der Halter AG, zeigt, dass Digitalisierung als Chance und nicht als Bedrohung zu verstehen ist. Die Halter Gruppe nutzt die Möglichkeiten der Digitalisierung, um ihr eigenes Geschäftsmodell weiter zu entwickeln und neue Geschäftsfelder zu schaffen.

Dr. Bernhard Heusler, Präsident FC Basel (2012 – 2017) und Verwaltungsrat beweist eindrücklich, dass Fussball als Mannschaftssport und der FC Basel als kommerziell erfolgreiches Unternehmen hohe Anforderungen an Leadership und Teamwork stellen. Heusler kann hier auf viele Erfahrungen und Erkenntnisse aus 14 Jahren beim FC Basel zurückblicken. Der Rekord von acht Meistertiteln in Serie unterstreicht zudem, dass eine klare Führung ein wesentlicher Erfolgsfaktor zum Sieg ist und nicht nur Glück im Spiel über Sieg und Niederlage entscheidet.

**ERFOLGREICHE PROJEKTE.** Im letzten Themenblock werden erfolgreiche Projekte und deren Merkmale vorgestellt. Dass der in 17 Jahren Bauzeit entstandene Gotthard-Basistunnel ein grosser Erfolg ist, steht ausser Zweifel. Mit einer Länge von 57 km ist er der längste Eisenbahntunnel der Welt, aber auch ein Meisterwerk der Baukunst.

Dieses Jahrhundertbauwerk brachte viele Herausforderungen mit sich. Wie diese bewältigt wurden, berichtet Dieter Schwank, CEO Alptransit Gotthard AG. Er stellt die Meilensteine dieses Projektes sowie die entscheidenden Faktoren vor, welche das Projekt innerhalb der Kosten und Termine zum Erfolg führten.

Nach Nadja Schildknecht, erfolgreiche Organisatorin des Zurich Film Festivals, wird Jens Korte, Wirtschaftskorrespondent an der Wall Street und US-Experte, als Höhepunkt der Tagung den Teilnehmern ein anschauliches Bild davon geben, wie sich die USA unter Präsident Donald Trump verändern haben und wie sich dessen Motto «America First» im Alltag auswirkt.

► **WEITERE INFORMATIONEN:**  
 energie-cluster.ch  
 Monbijoustrasse 35  
 3011 Bern

**KADERTAG GEBÄUDETECHNIK 2017**

**SCHLÜSSELFAKTOREN FÜR ERFOLGREICHE PROJEKTE**

Für Branchenpartner Gebäudetechnik, Immobiliengesellschaften (Betreiber/Unterhalter), Ingenieure und Planer, Chefmonteuere und Systemanbieter, Installateure, Architekten sowie die öffentliche Hand

Dienstag, 07. November 2017  
 09.00 bis 16.15 Uhr  
 anschliessend Apéro und Networking  
 Trafohalle Baden  
 Brown Boveri Platz 1, 5400 Baden

Weitere Informationen und Anmeldung:  
[www.proklima.ch](http://www.proklima.ch)  
[www.energie-cluster.ch/kadertag](http://www.energie-cluster.ch/kadertag)



A-I

▶ **ABFALLBEHÄLTER & BÄNKE**

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

▶ **ABLAUFENTSTOPFUNG**

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

www.isskanal.ch

- Kanalreinigung
- TV-Inspektion
- Grabenlose Sanierung

**ISS KANAL SERVICES**

**...ich komme immer!**  
 - 0848 852 856 -  
 schweizweit



**ROHRMAX**  
 Halte dein Rohr sauber

- Rohrreinigung
- 24h-Ablaufnotdienst
- Kanal-TV-Untersuchung
- Wartungsverträge
- Inliner-Rohrsanierung
- Lüftungsreinigung
- Kostenlose Rohrkontrolle
- Abwasser + Lüftung

**Werterhalt durch offene Rohre**

▶ **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®**

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

▶ **DIGITALISIERUNG**

**Schwyter  
 Digital**

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

Schwyter Digital GmbH  
 Heinz M. Schwyter  
 Sandplatte 4  
 8488 Turbenthal  
 +41 79 433 95 34  
 info@schwyterdigital.ch  
 www.schwyterdigital.ch

▶ **ELEKTROKONTROLLEN**



**Sicherheit.**

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

**certum**  
 Elektrokontrolle und Beratung

Certum Sicherheit AG, Überlandstr. 2, 8953 Dietikon, Telefon 058 359 59 61  
 Unsere weiteren Geschäftsstellen: Bramgarten AG, Frauenfeld, Freienbach, Lenzburg, Rheinfelden, Schaffhausen, Seuzach, Untersiggenthal, Wädenswil, Wetzikon und Zürich

▶ **FUSSBODENHEIZUNG /  
 INNENSANIERUNG UND  
 ZUSTANDSANALYSEN**

**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**

**FLEXO**  
 Innovative Handlauf-Systeme

**Sichere Handläufe  
 für Ihren Garten**



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

▶ **GEBÄUDEFOTOGRAFIE**

**treffpunkt fotografie**

www.gebaedefotografie.ch  
 phone: +41 77 409 91 92  
 gebaedefotografie@bluewin.ch

▶ **HAUSTECHNIK**

**domotec**

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

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

▶ **HAUSWARTUNGEN**

Hauswartungen

**D. REICHMUTH GmbH**

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

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

▶ **IMMOBILIENMANAGEMENT**



**Aandarta**  
 IMMOBILIEN • SOFTWARE • BERATUNG

Ihr Vertriebspartner für  
**ABAIMMO**  
 by Abacus

**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

**BDO**

Ihr Vertriebspartner für:  
**ABAIMMO**  
 by Abacus

**BDO AG**  
 Fabrikstrasse 50  
 8031 Zürich  
 www.bdo.ch

info@bdo.ch  
 Tel. 0800 825 000

I-L

IMMOBILIENMARKT



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

**aclado AG**  
Bahnhofstrasse 9  
6341 Baar  
Tel. 041 740 40 62  
info@aclado.ch  
www.aclado.ch



**Mieten ohne Depot!**

AdunoKautio AG  
Hagenholzstrasse 56  
8050 Zürich

Gratis Hotline: ☎ 0800 100 201  
www.adunokautio.ch



Der Immobilienmarktplatz

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

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



**Ihre erste Adresse für eine langfristige Partnerschaft**

Scout24 Schweiz AG  
ImmoScout24  
Industriestrasse 44, 3175 Flamatt  
Tel.: 031 744 21 11  
info@immoscout24.ch



**Lösungen für Immobilienfachleute**

ImmoStreet.ch AG  
Werdstrasse 21, 8021 Zürich  
Tel.: 044 386 64 44  
info@immostreet.ch

IMMOBILIENSFTWARE

**CASASOFT**  
DIGITAL REAL ESTATE

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



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

**fidevision**  
Betriebswirtschaftliche Lösungen

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

Ihr Vertriebspartner für  
**ABAIMMO**  
abacus business software

**GARAIO REM**  
NÄHER AN DER IMMOBILIE

www.garaio-rem.ch

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



**Software für Facility Management und Liegenschaftsverwaltung**  
– ID-IMMO  
– FM ServiceDesk  
– conjectFM

**InterDialog Software AG**  
Morgental 35  
8126 Zumikon  
Tel. +44 586 67 94  
Email: info@interdialog.ch  
www.interdialog.ch



**Software, Website & Portal**

**Lösung für Vermarktung, Überbauungen, Ferienwohnungen und Ihr eigenes Netzwerk**

info@immomigsa.ch  
0840 079 089  
www.immomigag.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, info@mor.ch



Herzogstrasse 10  
5000 Aarau  
Tel.: 058 218 00 52  
www.quorumsoftware.ch  
info@quorumsoftware.ch



**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@wimmo.ch  
www.wimmo.ch

KLIMAEXPERTEN



**Krüger + Co. AG**  
Wir optimieren Ihr Klima.

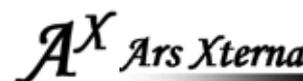
9113 Degersheim / T 0848 370 370  
info@krueger.ch / www.krueger.ch

OELTANKANZEIGE

**MARAG FLOW & GASTECH AG**  
Rauracherweg 3  
4132 Muttenz

www.oeltankanzeige.ch  
info@marag.ch

PARKMOBILIAR



**Ars Xterna® Parkmobiliar & Urban Design**  
a Division of Bellatec AG  
Mettlenstrasse 38  
8142 Uitikon Waldegg/ZH  
Tel +41 44 222 22 66  
Fax. +41 44 222 22 67  
info@ars-xterna.ch  
www.ars-xterna.ch

ROHRSANIERUNG



**PROMOTEC SERVICE GMBH**  
WASSERLEITUNGSSANIERUNG VOM LEADER  
Sonnenweg 14  
Postfach 243  
4153 Reinach BL 1  
Tel. +41 61 713 06 38  
Fax. +41 61 711 31 91  
promotec@promotec.ch  
www.promotec.ch

► SCHIMMELPILZBEKÄMPFUNG



**Krüger + Co. AG**  
Wir optimieren Ihr Klima.

9113 Degersheim / T 0848 370 370  
info@krueger.ch / www.krueger.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**

Bürli Spiel- und Sportgeräte AG  
CH-6212 St. Erhard LU  
Telefon 041 925 14 00, www.buerliag.com

\_GTSM\_Magglingen AG\_

Planung und Installation für Spiel & Sport  
Grossackerstrasse 27  
8105 Regensdorf  
Tel. 044 461 11 30  
Fax. 044 461 12 48  
info@gtsm.ch  
www.gtsm.ch



Planung  
Produktion  
Wartung  
Reparaturen

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

► TREPPEN-HANDLÄUFE



**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



– Wasserschaden-Sanierungen  
– Bauaustrocknung  
– Zerstörungsfreie Leckortung

8953 Dietikon	+41 (0)43 322 40 00
5706 Boniswil	+41 (0)62 777 04 04
7000 Chur	+41 (0)81 353 11 66
6048 Horw	+41 (0)41 340 70 70
4132 Muttenz	+41 (0)61 461 16 00
4800 Zofingen	+41 (0)62 285 90 95

**24H-Notservice 0848 76 25 24**

**Trockkag AG**  
Silbernstrasse 10  
8953 Dietikon  
Tel +41 (0)43 322 40 00  
Fax +41 (0)43 322 40 09  
info@trockkag.ch  
www.trockkag.ch

► WELLNESS-ANLAGEN

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

# Organe und Mitgliederorganisationen

www.svit.ch



## PRÄSIDIUM UND GESCHÄFTSLEITUNG SVIT SCHWEIZ

**Präsident:** Andreas Ingold, Livit AG, Altstetterstr. 124, 8048 Zürich, andreas.ingold@livit.ch

**Vizepräsident, Vertretung Deutschschweiz & Ressort Branchenentwicklung:** Michel Molinari, Helvetia Versicherungen, Steinengraben 41, 4002 Basel, michel.molinari@helvetia.ch

**Vizepräsident, Vertretung lateinische Schweiz & Ressort Bildung:**

Jean-Jacques Morard, de Rham SA, Av. Mon-Repos 14, 1005 Lausanne, jean-jacques.morard@derham.ch

**Ressort Recht & Politik:**

Andreas Dürr, Battegay Dürr Wagner AG, Heuberg 7, 4001 Basel, andreas.duerr@bdwlaw.ch

**Ressort Finanzen:**

Peter Weber, Buchhaltungs AG, Gotthardstrasse 55, 8800 Thalwil, peter.weber@buchhaltungs-ag.ch

**CEO SVIT Schweiz:**

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

**Stv. CEO SVIT Schweiz:** Ivo Cathomen, Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich, ivo.cathomen@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, Bahnhofstrasse 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

**Sekretariat:** Patrizia Schläfli, BDO AG, Biberiststrasse 16, 4501 Solothurn, T 032 624 67 28, 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:** G. Gärtner, Bellariastr. 51, 8038 Zürich, T 043 333 08 86, Di - Do 8 - 16h, sek-svit@svit.ch, www.bewertungsexperte.ch

## SCHWEIZERISCHE MAKLERKAMMER SMK

**Präsident und Sekretariat:** Herbert Stoop, Seitzmeir Immobilien AG, Brunastrasse 39, 8002 Zürich, T 043 817 63 23, welcome@smk.ch, www.smk.ch

## SVIT FM SCHWEIZ

**Sekretariat:** St. Jakobs-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 Campus

15. – 17.10.17 Pontresina

### SVIT Forum

25. – 27.01.18 Interlaken

### SVIT Plenum

15.06.18 Tessin

## SVIT-MITGLIEDERORGANISATIONEN

### Aargau

20.09.17 Generalversammlung 09.11.17 Stehlunch  
 09.11.17 SVIT-Frühstück, Lenzburg 24.11.17 Jahresschluss

### Basel

16.10.17 Mitgliederanlass, Basler Zwischenmodell 07.11.17 50. Lunchgespräch, «Au Premier», Zürich  
 08.12.17 Niggi-Näggi

### Bern

19.10.17 InfoMeet 12.10.17 Erfa Bern - Solothurn  
 17.10.17 Erfa Basel  
 25.10.17 Erfa Zürich

### Graubünden

### Ostschweiz

27.09.17 Lehrlingsausbildung – Erfa-Tagung  
 29.11.17 Kader-Weiterbildung

### Romandie

28.09.17 Déjeuner des membres à Genève  
 5.10.2017 Déjeuner des membres à Lausanne

### Solothurn

16.11.17 Bänzenjass/Fondue-plausch, Oberbuchsitzen

### Zentralschweiz

17.11.17 Bildungsforum, Luzern

### Zürich

21.09.17 Herbstevent  
 05.10.17 Stehlunch

### Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB

### Schweizerische Schätzungs-experten-Kammer SEK

### Schweizerische Maklerkammer SMK

### SVIT FM Schweiz

21.09.17 Generalversammlung, Zürich  
 10.10.17 Good Morning FM 2017, Zürich

### Fachkammer STWE SVIT

25.10.17 6. Herbstanlass, Zürich



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



# immobilia

ISSN 2297-2374

**ERSCHEINUNGSWEISE**  
monatlich, 12x pro Jahr

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

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

**AUFLAGEZAHL**  
Beglaubigte Auflage: 2956 (WEMF 2016)  
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.

# ROCK THE BOILER

LIVE ACTS

STEFANIE

HEINZMANN

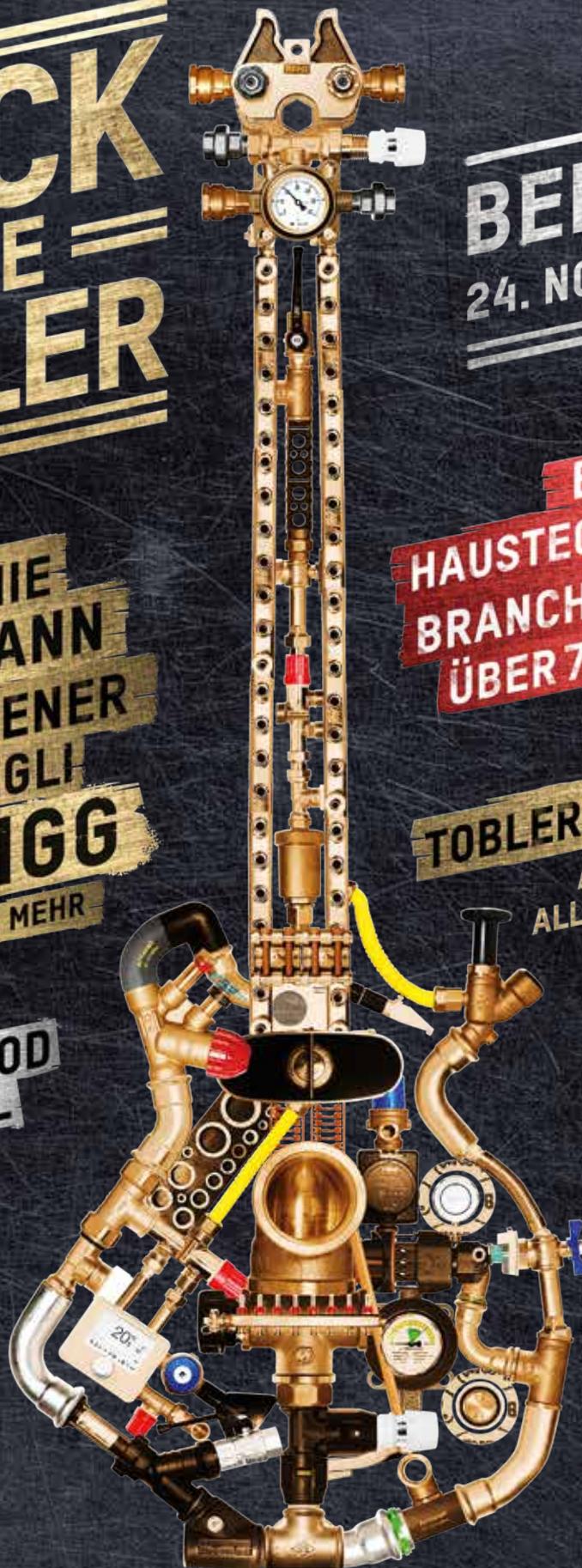
PAT BURGNER

BEATRICE EGLI

BLIGG

UND VIELE MEHR

STREET FOOD  
FESTIVAL



AB 16 UHR  
BERNEXPO  
24. NOVEMBER 2017

EXPO  
HAUSTECHNIK-TRENDS  
BRANCHENTREFFPUNKT  
ÜBER 70 AUSSTELLER

TOBLER/WALTER MEIER  
AUS ERSTER HAND:  
ALLES ZUR NEUEN MARKE

«ROCK THE BOILER» – DER HAUSTECHNIK-EVENT DES JAHRES

Der Countdown läuft: Am Freitag, 24. November, findet in Bern der grösste Haustechnik-Anlass des Jahres statt. Alle Informationen und Ticket-Gewinnspiel ab sofort auf [rocktheboiler.ch](http://rocktheboiler.ch).

**TOBLER**

[rocktheboiler.ch](http://rocktheboiler.ch)

**walter  
meier**



# EKZ Energiecontracting

## Der einfache Weg zu Ihrer Energie

**20**  
JAHRE  
ENERGIE-  
CONTRACTING

Wir planen, finanzieren, bauen und betreiben Ihre Heizanlage. Seit 1997 entlasten wir mit diesem einfachen und nachhaltigen Modell unsere Kunden in der ganzen Schweiz. Wir beraten Sie gerne persönlich unter: 058 359 53 53.

[ekz.ch/contracting](http://ekz.ch/contracting)

**EKZ**